PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Securitizadora – Código CVM nº 728
CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.340.949
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162
CEP 05501-900, São Paulo - SP

lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela

TRISUL S.A.
Companhia Aberta – Código CVM nº 728
CNPJ nº 08.811.643/0001-27 | NIRE 35.300.341.627
Alameda dos Jaúnas, nº 70
CEP 04522-020, São Paulo – SP

no montante total de até

R$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: "BRIMWLCRIJH9"
CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: "BRIMWLCRIJI7"
Classificação de Risco Preliminar dos CRI pela Standard and Poor's do Brasil Ltda.: "brA+ (sf)"*

**Esta classificação foi realizada em 5 de agosto de 2024, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.*

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com o **Banco Votorantim S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 ("**Coordenador Líder**" ou "**Banco BV**"), estão realizando oferta pública de distribuição de até 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, a serem alocados na 1ª (primeira) série ("**CRI Primeira Série**") e na 2ª (segunda) série ("**CRI Segunda Série**" e, em conjunto com os CRI Primeira Série, "**CRI**"), sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo),da 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão da Securitizadora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 21 de agosto de 2024, o montante total de até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Valor Total da Oferta**"), observado que o valor inicialmente ofertado poderá ser diminuído em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), uma vez que a Emissão está condicionada à emissão de, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, perfazendo o montante de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("**Montante Mínimo**" e "**Oferta**", respectivamente).

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor desde 15 de julho de 2024 ("**Código ANBIMA**") e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", em vigor desde 15 de julho de 2024 ("**Regras e Procedimentos da ANBIMA**" e, em conjunto com o Código ANBIMA, "**Normativos ANBIMA**"), ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), e atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início (conforme definido neste Prospecto) e no Prospecto Definitivo (conforme definido neste Prospecto) ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**").

Até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade total de CRI inicialmente ofertada poderá ser diminuída, em virtude da Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à integralização do Montante Mínimo ("**Distribuição Parcial**"). Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo no âmbito da Oferta, o eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e, consequentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Os CRI terão vencimento no prazo de 2.014 (dois mil e quatorze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de fevereiro de 2030. **Para mais informações sobre o prazo e data de vencimento dos CRI, veja o item 2.6, da Seção "*2. Principais Características da Oferta*", na página 5 deste Prospecto.**

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido neste Prospecto) ("**Valor Nominal Unitário**"). O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Primeira Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), pela variação do IPCA (conforme abaixo definido), conforme fórmula estabelecida no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) e neste Prospecto, sendo que o produto da variação do IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI (conforme abaixo definido), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI Primeira Série**"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (**http://www.anbima.com.br**), acrescida exponencialmente de spread de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em ambos os casos, desde que observada a taxa mínima correspondente a taxa interna NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Mínima**"), a qual será calculada conforme fórmula estabelecida no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas cédulas de créditos imobiliários ("**CCI**"), as quais, por sua vez, representam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures (conforme abaixo definido), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão (conforme definido neste Prospecto), representados pelas CCI ("**Direitos Creditórios Imobiliários**"), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, em 5 de agosto de 2024, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Escritura de Emissão de CCI**"), decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da 10ª (décima) emissão, da **Trisul S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.811.643/0001-27 ("**Debêntures**" e "**Devedora**", respectivamente) emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 5 de agosto de 2024 ("**Escritura de Emissão**" ou "**Escritura de Emissão de Debêntures**").

As Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, na forma da Lei 14.430, de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Securitizadora e passará a constituir patrimônio separado ("**Patrimônio Separado**"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário dos CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI.

A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto).

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 13 DE AGOSTO DE 2024. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS CRI SÃO CLASSIFICADOS DA SEGUINTE FORMA: (I) CORPORATIVO; (II) CONCENTRADOS; (III) MISTO; E (IV) "C", UMA VEZ QUE OS CRI SÃO LASTREADOS NOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, OS QUAIS SÃO VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA.

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 19 A 50 DESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "*7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", NA PÁGINA 58 DESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER

banco

A data deste Prospecto é 5 de agosto de 2024.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da securitizadora 1
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 4
2.4. Identificação do público-alvo 4
2.5. Valor Total da Oferta 5
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 5

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 15

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 15
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 15
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 17
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas 17
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 17

4. FATORES DE RISCO 19

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 19

5. CRONOGRAMA 52

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 52

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 57

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 57
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 57

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 58

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 58
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 58
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 58

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 60

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 60
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 60
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 60
8.4. Regime de distribuição 61
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 61
8.6. Formador de mercado 62
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 62
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 62

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 63

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.....63

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....63

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....63

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 63

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 64

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:.....64

10.2. 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 69

10.3. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....69

10.4. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....69

10.5. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 70

10.6. 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 securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 70

10.7. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 70

10.8. 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.....71

10.9. 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: 74

10.10. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....75

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 76

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.....76

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 76

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 77

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 77

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 77

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 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....77

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 77

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 79

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES..... 81

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, 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. 81

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 84

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 84

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.....87

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS..... 90

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 94

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 94

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 94

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 94

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 94

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 95

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 95

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 95

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 95
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 95
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 95
16.11. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários 96

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 97

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 98

18.1. Informações Adicionais da Devedora 98

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA ... 108

20. SUMÁRIO DE TERMOS DEFINIDOS 114

ANEXOS

ANEXO I ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024 131

ANEXO II ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 5 DE AGOSTO DE 2024 137

ANEXO III RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR 149

ANEXO IV ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES 159

ANEXO V ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 263

ANEXO VI TERMO DE SECURITIZAÇÃO 299

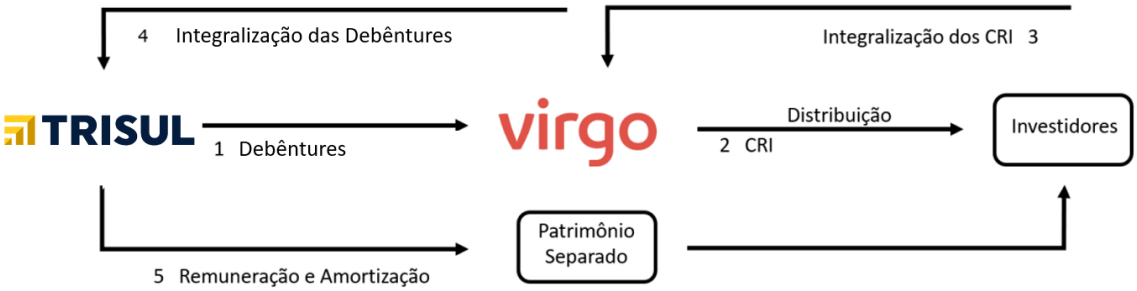
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 193ª (Centésima Nonagésima Terceira) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*" ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", celebrado em 5 de agosto de 2024 entre a Securitizadora o e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto ("Termo de Securitização").

2.1. Breve descrição da Oferta

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 14.430 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, vinculados a direitos creditórios originários vinculados as CCI. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



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 integralizado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido neste Prospecto).

A Devedora declarou estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(i)** que as Debêntures se caracterizam como títulos de dívida, conforme definição dado no artigo 2º, inciso I, da Resolução CMN 5.118; **(ii)** ser companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM; **(iii)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada pelo BACEN ("**Instituição Financeira**"), não integrar conglomerado prudencial de uma Instituição Financeira, ou ser controlada de uma Instituição Financeira; e **(iv)** ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, conforme apurada com base nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora.

2.2. Apresentação da securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal e/ou contábil das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, bem como ausência de opinião legal e/ou contábil relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 38 deste Prospecto.

Breve Histórico

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.

Principais Concorrentes

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

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, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Ofertas Públicas Realizadas

Em 27 de maio de 2024, a Securitizadora possuía 728 (setecentas e vinte e oito) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R$ 67.332.267.285,85 (sessenta e sete bilhões, trezentos e trinta e dois milhões, duzentos e sessenta e sete mil, duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos).

Em 27 de maio de 2024, as 728 (setecentas e vinte e oito) 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$ 74.071.571.478,38 (setenta e quatro bilhões, setenta e um milhões, quinhentos e setenta e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos).

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

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debentures securitizadas de sua emissão, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 0,36% (trinta e seis centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 1,91% (um inteiros e noventa e um por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de direitos creditórios do agronegócio da mesma natureza que os das Direitos Creditórios Imobiliários, 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 do agronegócio que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de março de 2024 era de R$ 48.356.482,86 (quarenta e oito milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos), o mesmo encontrado em 31 de dezembro de 2023.

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, incorporado por referência a este Prospecto na seção 15.

Relacionamento com fornecedores e clientes

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

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

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

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção "Fatores de Risco", item "Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos" na página 19 deste Prospecto Preliminar.

Governança Corporativa

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

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

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 de seu Formulário de Referência. Descrição dos Produtos e/ou Serviços em Desenvolvimento Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto na seção 15.

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Salvo pela Escritura de Debênture e os instrumentos de garantia relacionados à Debênture e aquisição do controle da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, não há contratos relevantes celebrados pelo emissor não diretamente relacionado com suas atividades operacionais, conforme informado no item 8.3 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto na seção 15.

Administração da Emissora

A Emissora é administrada por um conselho de administração e por uma diretoria.

Conselho de Administração

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

Além dos poderes estabelecidos em lei, compete ao Conselho de Administração: **(i)** fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da 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; e **(vii)** proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.

Diretoria

A Diretoria da Emissora é composta por, no mínimo, 2 (dois) e no máximo 7 (sete) membros eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com os Investidores; 1 (um) Diretor de Operações, 1 (um) Diretor de Gente e Inovação, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelos Diretores, salvo pelo Diretor de Compliance, que não poderá acumular funções.

Os membros da Diretoria têm amplos poderes de gestão dos negócios sociais para a prática de todos os atos e realização de todas as operações que se relacionem com o objeto da Companhia, segundo as diretrizes e normas determinadas pelo Conselho de Administração, podendo contrair empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da Companhia. 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.

A Devedora declarou estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(i)** que as Debêntures se caracterizam como títulos de dívida, conforme definição dado no artigo 2º, inciso I, da Resolução CMN 5.118; **(ii)** ser companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM sob o nº 728; **(iii)** não ser Instituição Financeira, não integrar conglomerado prudencial de uma Instituição Financeira, ou ser controlada de uma Instituição Financeira; e **(iv)** ter como setor principal de atividade o agronegócio, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, conforme apurada com base nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora.

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

Para fins desta Seção 2.3 e do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI são classificados da forma descrita abaixo:

(i) Categoria: Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários;

(ii) Concentração: Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários são devidos pela Devedora;

(iii) Tipo de Segmento: Misto, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários são empreendimentos que podem ser de uso residencial, não residencial e lojas; e

(iv) Tipo de contrato com lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de: **(i)** investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente); e/ou **(ii)** investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores").

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI (conforme abaixo definido), observado que o valor inicialmente ofertado poderá diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro é representado pelas CCI, possuem as seguintes características.

a) Valor Nominal Unitário

O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

b) Quantidade de CRI

Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo certo que, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), deverá ser observado: **(a)** o Volume Máximo da Segunda Série (conforme abaixo definido); e **(b)** o Montante Mínimo.

c) Opção de Lote Adicional

A quantidade de CRI inicialmente oferta não poderá ser aumentada em razão do exercício de opção de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

d) Código ISIN

Código ISIN dos CRI Primeira Série: "BRIMWLCRIJH9".

Código ISIN dos CRI Segunda Série: "BRIMWLCRIJI7".

e) Classificação de Risco

Os CRI foram objeto de classificação de risco pela Standard and Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco"), tendo sido atribuída nota de classificação de risco preliminar "brA+ (sf)", em escala nacional, para os CRI, conforme cópia do relatório de classificação de risco preliminar anexa a este Prospecto. Esta classificação foi realizada em 5 de agosto de 2024, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

Ademais, durante todo o prazo de vigência dos CRI, **(i)** a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco; e **(ii)** a Securitizadora deverá manter atualizado o relatório de avaliação (*rating*) dos CRI objeto da Oferta, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, nos termos dos Normativos ANBIMA.

f) Data de Emissão

A data de emissão dos CRI será 21 de agosto de 2024.

g) Prazo e Data de Vencimento

Os CRI terão prazo de vencimento de 2.014 (dois mil e quatorze) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 25 de fevereiro de 2030.

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

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

i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo

Atualização monetária dos CRI Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série não será atualizado monetariamente.

Atualização Monetária dos CRI Segunda Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização ou Data

de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ("Atualização Monetária dos CRI Segunda Série"), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série"), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis de acordo com a seguinte fórmula:

VNa = VNe x C

onde:

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

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

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

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

onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária dos CRI Segunda Série, sendo "n" um número inteiro.

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Aniversário. A título de exemplificação caso a Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril.

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária dos CRI Segunda Série deve-se considerar o "dut" igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Observação:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou quaisquer outro Documento da Operação, ou qualquer outra formalidade;

(iii) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior;

(v) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas dos CRI Segunda Série;

(vi) o produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

NIkp = NI_{k-1}x (1+Projeção)

Onde:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima; e

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

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Remuneração dos CRI Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread)* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração dos CRI Primeira Série").

A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.

A Remuneração dos CRI Primeira Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1)

onde:

J = valor da Remuneração dos CRI Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produto das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{K=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo "k" um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "nDI" um número inteiro; e

TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

spread = 1,3500; e

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série imediatamente anterior dos CRI Primeira Série, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

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

(ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

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

(iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e

(v) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 14 (catorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 10 (dez), considerando que os dias decorridos entre o dia 10 (dez) e 14 (catorze) são todos Dias Úteis.

Remuneração dos CRI Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre ("Taxa Teto"): **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos, desde que observada a taxa mínima correspondente a taxa interna NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Mínima"). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização dos CRI Segunda Série ou na data do efetivo pagamento dos CRI resultante de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ("Remuneração dos CRI Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, "Remuneração").

A Remuneração dos CRI Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (Fator Spread-1)

Onde:

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

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

Fator Spread = fator de juros composto pela Remuneração dos CRI Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a 1ª data de integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série, conforme o caso e a data atual, sendo "dp" um número inteiro; e

Spread = a ser definido, em percentual, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding,* informada com 4 (quatro) casas decimais.

j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos

Data de Pagamento da Remuneração: Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos mensalmente, conforme cronograma abaixo, sendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, conforme cronograma abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"):

Cronograma de Pagamentos dos CRI Primeira Série			
#	**Data de Pagamento**	**% a ser amortizado**	**Pagamento de Remuneração dos CRI Primeira Série**
1	25/09/2024	0,0000%	Sim
2	23/10/2024	0,0000%	Sim
3	25/11/2024	0,0000%	Sim
4	26/12/2024	0,0000%	Sim
5	23/01/2025	0,0000%	Sim
6	25/02/2025	0,0000%	Sim
7	25/03/2025	0,0000%	Sim
8	24/04/2025	0,0000%	Sim
9	23/05/2025	0,0000%	Sim
10	25/06/2025	0,0000%	Sim
11	23/07/2025	0,0000%	Sim
12	25/08/2025	0,0000%	Sim
13	24/09/2025	0,0000%	Sim
14	23/10/2025	0,0000%	Sim
15	25/11/2025	0,0000%	Sim
16	24/12/2025	0,0000%	Sim
17	23/01/2026	0,0000%	Sim
18	25/02/2026	0,0000%	Sim
19	25/03/2026	0,0000%	Sim
20	24/04/2026	0,0000%	Sim
21	25/05/2026	0,0000%	Sim
22	24/06/2026	0,0000%	Sim
23	23/07/2026	0,0000%	Sim
24	25/08/2026	0,0000%	Sim
25	23/09/2026	0,0000%	Sim
26	23/10/2026	0,0000%	Sim
27	25/11/2026	0,0000%	Sim
28	23/12/2026	0,0000%	Sim
29	25/01/2027	0,0000%	Sim
30	24/02/2027	0,0000%	Sim
31	24/03/2027	0,0000%	Sim
32	26/04/2027	0,0000%	Sim

Cronograma de Pagamentos dos CRI Primeira Série			
#	**Data de Pagamento**	**% a ser amortizado**	**Pagamento de Remuneração dos CRI Primeira Série**
33	25/05/2027	0,0000%	Sim
34	23/06/2027	0,0000%	Sim
35	23/07/2027	0,0000%	Sim
36	25/08/2027	16,6667%	Sim
37	23/09/2027	0,0000%	Sim
38	25/10/2027	0,0000%	Sim
39	24/11/2027	0,0000%	Sim
40	23/12/2027	0,0000%	Sim
41	25/01/2028	0,0000%	Sim
42	23/02/2028	20,0000%	Sim
43	23/03/2028	0,0000%	Sim
44	26/04/2028	0,0000%	Sim
45	24/05/2028	0,0000%	Sim
46	23/06/2028	0,0000%	Sim
47	25/07/2028	0,0000%	Sim
48	23/08/2028	25,0000%	Sim
49	25/09/2028	0,0000%	Sim
50	25/10/2028	0,0000%	Sim
51	23/11/2028	0,0000%	Sim
52	26/12/2028	0,0000%	Sim
53	24/01/2029	0,0000%	Sim
54	23/02/2029	33,3333%	Sim
55	23/03/2029	0,0000%	Sim
56	25/04/2029	0,0000%	Sim
57	23/05/2029	0,0000%	Sim
58	25/06/2029	0,0000%	Sim
59	25/07/2029	0,0000%	Sim
60	23/08/2029	50,0000%	Sim
61	25/09/2029	0,0000%	Sim
62	24/10/2029	0,0000%	Sim
63	23/11/2029	0,0000%	Sim
64	26/12/2029	0,0000%	Sim
65	23/01/2030	0,0000%	Sim
66	Data de Vencimento dos CRI Primeira Série	100,0000%	Sim

Cronograma de Pagamentos dos CRI Segunda Série			
#	**Data de Pagamento**	**% a ser amortizado**	**Pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série**
1	25/09/2024	0,0000%	Sim
2	23/10/2024	0,0000%	Sim
3	25/11/2024	0,0000%	Sim
4	26/12/2024	0,0000%	Sim
5	23/01/2025	0,0000%	Sim
6	25/02/2025	0,0000%	Sim
7	25/03/2025	0,0000%	Sim
8	24/04/2025	0,0000%	Sim
9	23/05/2025	0,0000%	Sim
10	25/06/2025	0,0000%	Sim
11	23/07/2025	0,0000%	Sim
12	25/08/2025	0,0000%	Sim
13	24/09/2025	0,0000%	Sim
14	23/10/2025	0,0000%	Sim
15	25/11/2025	0,0000%	Sim
16	24/12/2025	0,0000%	Sim

Cronograma de Pagamentos dos CRI Segunda Série			
#	**Data de Pagamento**	**% a ser amortizado**	**Pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série**
17	23/01/2026	0,0000%	Sim
18	25/02/2026	0,0000%	Sim
19	25/03/2026	0,0000%	Sim
20	24/04/2026	0,0000%	Sim
21	25/05/2026	0,0000%	Sim
22	24/06/2026	0,0000%	Sim
23	23/07/2026	0,0000%	Sim
24	25/08/2026	0,0000%	Sim
25	23/09/2026	0,0000%	Sim
26	23/10/2026	0,0000%	Sim
27	25/11/2026	0,0000%	Sim
28	23/12/2026	0,0000%	Sim
29	25/01/2027	0,0000%	Sim
30	24/02/2027	0,0000%	Sim
31	24/03/2027	0,0000%	Sim
32	26/04/2027	0,0000%	Sim
33	25/05/2027	0,0000%	Sim
34	23/06/2027	0,0000%	Sim
35	23/07/2027	0,0000%	Sim
36	25/08/2027	16,6667%	Sim
37	23/09/2027	0,0000%	Sim
38	25/10/2027	0,0000%	Sim
39	24/11/2027	0,0000%	Sim
40	23/12/2027	0,0000%	Sim
41	25/01/2028	0,0000%	Sim
42	23/02/2028	20,0000%	Sim
43	23/03/2028	0,0000%	Sim
44	26/04/2028	0,0000%	Sim
45	24/05/2028	0,0000%	Sim
46	23/06/2028	0,0000%	Sim
47	25/07/2028	0,0000%	Sim
48	23/08/2028	25,0000%	Sim
49	25/09/2028	0,0000%	Sim
50	25/10/2028	0,0000%	Sim
51	23/11/2028	0,0000%	Sim
52	26/12/2028	0,0000%	Sim
53	24/01/2029	0,0000%	Sim
54	23/02/2029	33,3333%	Sim
55	23/03/2029	0,0000%	Sim
56	25/04/2029	0,0000%	Sim
57	23/05/2029	0,0000%	Sim
58	25/06/2029	0,0000%	Sim
59	25/07/2029	0,0000%	Sim
60	23/08/2029	50,0000%	Sim
61	25/09/2029	0,0000%	Sim
62	24/10/2029	0,0000%	Sim
63	23/11/2029	0,0000%	Sim
64	26/12/2029	0,0000%	Sim
65	23/01/2030	0,0000%	Sim
66	Data de Vencimento dos CRI Segunda Série	100,0000%	Sim

k) Repactuação

Não haverá repactuação programada dos CRI.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições

Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série será amortizado semestralmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), conforme cronogramas indicados no item "j" acima (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização dos CRI").

Ademais, na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, conforme o caso, acrescido: **(i)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração de cada série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e **(ii)** dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso.

m) Garantias – tipo, forma e descrição

Não haverá garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

n) Lastro

Os Direitos Creditórios Imobiliários são representados pelas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, da 10ª (décima) emissão da Devedora, emitidas, para colocação privada perante a Securitizadora. **Para mais informações sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, veja a seção "*10. Informações sobre os direitos creditórios*", na página 64 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos previstos pela Lei 14.430, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora. Os Direitos Creditórios Imobiliários, objeto do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência da insolvência da Emissora ou de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário poderá assumir imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado dos CRI e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou a sua administração por nova companhia securitizadora ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"): **(i)** pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; **(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; **(iv)** inadimplemento da Emissora, com relação a suas obrigações referentes à administração do Patrimônio Separado dos CRI, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 7 (sete) dias, contados da data do inadimplemento, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; **(v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do referido inadimplemento; **(vi)** descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; **(vii)** desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou **(viii)** inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

q) Tratamento Tributário

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 eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões das regras tributárias, regulamentação, e entendimentos aplicáveis à hipótese vigente nesta data.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033/04, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: 22,5%; **(ii)** de 181 a 360 dias: 20%; **(iii)** de 361 a 720 dias: 17,5%; e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. O prazo é contado da data do investimento, até a data de resgate.

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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Portanto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R$20.000,00 multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Em regra, a alíquota de CSLL aplicável a bancos é de 20%, enquanto a alíquota aplicável a outras instituições financeiras e equiparadas (indicadas no art. 3º, I, da Lei 7.689/98) é de 15%. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação.

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1° de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa da contribuição ao PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições aos rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Em regra, esses rendimentos constituem receita financeira não sujeita a essas contribuições, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade principal da pessoa jurídica investidora.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF (art. 71, inc. I, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("IN RFB 1.585/2015"). Não obstante, esses rendimentos, em regra, serão tributados pelo IRPJ e pela CSLL, às alíquotas descritas acima (à exceção dos fundos de investimento, cujas carteiras estão, em regra, isentas de imposto de renda – art. 16, parágrafo único, Lei 14.754/2023). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos).

Para as pessoas físicas, desde 1° 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 art. 3°, inc. V, da Lei 11.033/04. De acordo com o artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585/ 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas físicas não se sujeitam PIS e da COFINS.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (art. 76, II, Lei 8.981/95). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981/95.

Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 ("PLP 68/24"), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), conforme artigo 85, §4°, IN RFB 1.585/2015.

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373/2014, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira, os rendimentos auferidos estão, em regra, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). 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, regra geral, não estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda.

Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados JTF, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% 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. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1° da IN RFB n° 1.037/2010. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos às mesmas regras estabelecidas para os residentes ou domiciliados no País, portanto, 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).

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero, tanto no ingresso dos recursos na República Federativa do Brasil ("Brasil") como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306/2007. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) relativamente a operações de câmbio ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de com títulos e valores mobiliários ("IOF/Títulos"), conforme o Decreto 6.306/2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento das Despesas *Flat* (conforme abaixo definido), retenções do Fundo de Despesas e pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, cujos direitos creditórios, principais e acessórios, compõem o lastro dos CRI no contexto da presente Oferta.

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

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

Os recursos líquidos a serem captados pela Devedora, por meio da emissão das Debêntures, serão integralmente destinados a gastos futuros de natureza imobiliária, especificamente ao pagamento de custos e despesas referentes à construção, reforma e/ou aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, a serem realizados pela Devedora ou por suas controladas, conforme cronograma tentativo constante no Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos no Termo de Securitização, sendo que 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 sua 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 na forma do Ofício-Circular SRE.

A Devedora apresentará, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, a comprovação da Destinação dos Recursos, **(i)** semestralmente, após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo devido até o último dia dos meses de janeiro e julho, por meio do envio de relatório na forma prevista na Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre, de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, e dos respectivos comprovantes de pagamentos, sendo que o primeiro Relatório de Verificação deverá ser enviado em 31 de janeiro de 2025; e **(ii)** sempre que fundamentadamente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado facultativo das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais ou outros comprovantes da ocorrência dos custos e despesas, conforme mencionados no Relatório de Verificação, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que atestem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários. A inobservância, pela Devedora, dos prazos descritos nos itens (i) e/ou (ii) acima será considerada um evento de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão (em conjunto, "Documentos Comprobatórios").

c) a data limite para que haja essa destinação

A Devedora deverá alocar a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários, na forma disposta no Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos constante do Anexo II do Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Vallen	16.300.164,94	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44
Península Vila Madalena	25.352.984,93	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33
Collection Madalena	13.245.363,45	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05
Collection Puq	15.012.209,03	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23
Side Sacomã	29.477.931,26	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70
Collection Paulista	17.464.027,18	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46
Mirant Ibirapuera	24.165.296,98	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00
Collection Moema	11.952.269,42	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94
DF 345	12.809.121,30	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70
Collection Vila Clementino	20.380.631,52	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61
Pereira Leite	13.840.000,00	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78
	200.000.000,00	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**

A Devedora poderá destinar os recursos provenientes da emissão das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e tampouco dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

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

Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, seguem abaixo:

EMPREENDIMENTO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	CNPJ	POSSUI HABITE-SE?	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Vallen (13º Cartório de São Paulo / Rua Capote Valente, nº 65 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05409-000 / 104.212)	TRISUL 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	32.811.875/0001-60	Não	110.821.972,75	16.300.164,94	8,15%	Não
Península Vila Madalena (10º Cartório de São Paulo / Rua João Moura, nº 2445 - Vila Madalena, São Paulo - SP, CEP nº 05412-004 / 161.923)	TRISUL JOAO MOURA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	34.257.317/0001-20	Não	146.926.443,00	25.352.984,93	12,68%	Não
Collection Madalena (2º Cartório de São Paulo / Rua José Augusto Penteado, nº 111 - Perdizes, São Paulo - SP, CEP nº 01257-010 / 139.650)	OSAKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	23.412.953/0001-62	Não	40.000.000,00	13.245.363,45	6,62%	Não
Collection Puq (2º Cartório de São Paulo / Rua Ministro Godoi, nº 1036 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05015-001 / 140.185)	LARNAKA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.262.010/0001-70	Não	53.200.000,00	15.012.209,03	7,51%	Não

EMPREENDIMENTO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	CNPJ	POSSUI HABITE-SE?	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Side Sacomã - Módulo 1 (6º Cartório de São Paulo / Rua do Lago, nº 216 - Vila Nair, São Paulo - SP, CEP nº 04280-000 / 256.406)	TRISUL 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.165.789/0001-15	Não	82.749.831,00	29.477.931,26	14,74%	Não
Collection Paulista (4º Cartório de São Paulo / Rua Almirante Marque Leão, nº 730 – Bela Vista, Paulo - SP, CEP nº 01330-010 / 198.862)	CORRIENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.241.256/0001-65	Não	63.490.838,47	17.464.027,18	8,73%	Não
Mirant Ibirapuera (14º Cartório de São Paulo / Rua Pedro de Toledo, nº 1378 - Vila Clementino, São Paulo, CEP nº 04039-003 / 246.521)	TRISUL DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	38.498.661/0001-61	Não	96.000.000,00	24.165.296,98	12,08%	Não
Collection Moema (14º Cartório de São Paulo / Alameda Jauaperi, 1.332 - Moema, São Paulo - SP, CEP nº 04523-015 / 253.320)	TRISUL TUNGUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	39.448.533/0001-76	Não	48.000.000,00	11.952.269,42	5,98%	Não
DF 345 (10º Cartório de São Paulo / Rua Dr. Diogo de Faria, 345 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04037-001/ 255.194)	TRISUL 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	29.833.734/0001-33	Não	77.113.005,90	12.809.121,30	6,40%	Não
Collection Vila Clementino (14º Cartório de São Paulo / Rua Marselhesa, nº 515 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04020-060 / 239.994)	TRISUL 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.757.192/0001-60	Não	81.522.526,08	20.380.631,52	10,19%	Não
Pereira Leite (10º Cartório de São Paulo / Rua Pereira Leite – Vila Madalena, São Paulo – SP, CEP nº 05442-000 / 122.716 – Lote 15, 60.082 – Lote 16, 42.783 – Lote 28, 62.611 – Lote 29, 53.036 - Lote 30, 12.086 – Lote 31, 46.295 – Lote 33, 87.979 – Lote 131, 90.218 – Lote 124.661, 47.891 – Lote 139, 45.572 – Lote 144, 62.247 – Lote 145)	TRISUL ARENGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	37.069.324/0001-96	Não	55.360.000,00	13.840.000,00	6,92%	Não
					200.000.000,00		

Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, poderão ser transferidos pela Devedora para as suas respectivas controladas, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista acima, por meio de, conforme aplicável: (i) aumento de capital em sociedades controladas pela Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; (iii) integralização de valores mobiliários de emissão das controladas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de autoridade competente, se houver.

A Devedora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos da Emissão, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

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 da providências que serão adotadas

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

e) riscos da Oferta

f) riscos relacionados à Devedora

g) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, conforme o caso, bem como no preço dos CRI e na capacidade de pagamento da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora e à Devedora, bem como aos seus respectivos controladores, acionistas, controladoras, investidores e ramos de atuação estão disponíveis no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora, incorporados por referência a este Prospecto.

Riscos Relacionados à Devedora

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora, para aquisição de terrenos e financiamento da construção.

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos. Dependemos de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado pelas operações da Devedora para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), do Sistema Financeiro Imobiliário, do PCVA e/ou FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora podem afetar adversamente a sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Devedora por vir a ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar o seu crescimento e desenvolvimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Devedora.

A Devedora adota a política de utilizar principalmente seus empregados na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, desempenho e expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos da Devedora. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do País na qual a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode vir a afetar a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa seus resultados operacionais e retorno dos seus empreendimentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros, poderão diminuir sua rentabilidade, prejudicar sua reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, consequentemente, afetar adversamente a Devedora.

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, quando constatados após a conclusão do empreendimento, sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação e a qualidade dos empreendimentos imobiliários construídos diretamente, por meio de sociedades de propósito específico ("SPEs") da Devedora ou de consórcios com sócios e parceiros, podem ser afetados, além de poder sujeitar a mesma ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e lhe afetar adversamente, incluindo suas vendas e crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para

obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participe poderá afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitar a mesma a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que poderia aumentar necessidade de capital da Devedora. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar seus resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar e acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando sua capacidade de venda de novos projetos e, portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, o que poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O negócio da Devedora e os resultados de suas operações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros. Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá ter que vender unidades de empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, nos planos da Devedora. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro e esta pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não garante que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que pode prejudicar de maneira relevante

a sua situação financeira e os resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial suas estimativas, caso, por exemplo, a receita da Devedora não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso esta tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado, de modo que, caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou poderá ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas, e/ou exijam que a Devedora tenha que onerar ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a sua expansão ou afetá-la adversamente. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos conforme são incorridos os custos de construção. As estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhecerá crédito ou débito contra o resultado do período, o que poderá prejudicar sua receita, afetando-a adversamente. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora pode não ser bem-sucedida em implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado, o que poderá afetá-la adversamente.

A Devedora planeja consolidar seu crescimento de modo orgânico nos próximos anos com aumento de receitas e melhora das margens de lucro, aproveitando o potencial de crescimento do mercado residencial brasileiro. Cumpre destacar que esta acredita haver concorrência crescente para aquisição de terrenos adequados para incorporação imobiliária, e, por isso, ela pode não conseguir identificar terrenos adicionais adequados à incorporação de novos empreendimentos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, a Devedora poderá enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução de sua liquidez e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida. Tais riscos poderão afetar a Devedora adversamente e, consequentemente, caso sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, não seja bem-sucedido, os resultados operacionais da Devedora poderão ser reduzidos e ela poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os seus negócios e sua condição financeira. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Sinistros que não estejam cobertos por suas apólices de seguro ou a impossibilidade de renovação de suas apólices de seguros podem afetar adversamente os seus negócios ou a sua condição financeira. A Devora não pode garantir que a cobertura das apólices contratadas estará sempre disponível, ou se será suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes dos sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices contratadas. Ademais, a Devedor poderá ser obrigada a pagar multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, as quais não são cobertas por suas apólices de seguro.

Adicionalmente, a Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis aos atualmente contratados. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A Devedora está sujeita determinadas cláusulas restritivas (*covenants*) existentes em seus contratos de dívidas, com base em determinados índices financeiros e aspectos não financeiros (obrigações). Os aspectos financeiros estão relacionados com os níveis de alavancagem da Devedora, com verificações, usualmente, trimestrais. A Devedora poderá não ser capaz de atender referidos *covenants* em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Devedora de honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos seus negócios e na sua situação financeira. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O código de conduta ética da Devedora e seus controles internos, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nosso nome.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção da Devedora, bem como seus controles internos, podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº8.429/1992, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013, Lei nº 14.133/2021, Decreto nº 11.129/2022, o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, conforme alterados, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE. Deste modo, a Devedora poderá estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nome da Devedora.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Devedora podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão de suas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais. Ademais, a Devedora não possui um departamento de *compliance* e auditoria interna para assessorar a administração da Devedora, em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas, irregulares e fraudes em seus controles internos, de tal forma que pode não ser suficiente para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nome da Devedora.

Caso sejam proferidas decisões desfavoráveis à Devedora neste contexto, afetando sua situação econômico-financeira e/ou reputacional, o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser colocado em risco, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora é uma holding e depende de recursos disponibilizados por suas subsidiárias para obter fluxo de caixa, não podendo assegurar que esses recursos serão disponibilizados, reduzindo sua disponibilidade de caixa.

A Devedora tem participação direta e indireta em diversas SPEs no setor imobiliário. A capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras existentes depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias. A maioria das subsidiárias são SPEs que foram constituídas pela Devedora, juntamente com outras incorporadoras, construtoras ou parceiros financeiros, sendo que a Devedora possui participação igual ou superior a 50% do capital social votante das SPEs. As SPEs somente podem pagar dividendos após o pagamento integral das suas obrigações devidas e se seus sócios assim decidirem. Adicionalmente, os sócios das SPEs podem decidir pela não distribuição de lucros e destinação desses a outros fins societários. Assim, não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento de suas obrigações financeiras, afetando adversamente a sua disponibilidade de caixa.

Além disso, há diversos contratos entre partes relacionadas que não são formalizados pela Devedora uma vez que é prática da Devedora realizar a administração da gestão de caixa dos empreendimentos que ela é responsável. Neste sentido, os controles relacionados aos saldos existentes e/ou valores devidos podem falhar ou não ser suficientemente seguros no controle de valores *intercompany*. Caso não haja repasse do fluxo de caixa e dos lucros das subsidiárias para a Devedora, esta poderá ter sua situação econômico-financeira comprometida, colocando em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A associação da Devedora com outras entidades pode trazer riscos financeiros e comerciais adicionais, que podem afetar seus negócios.

A Devedora constitui SPEs com outras entidades de incorporação imobiliária para desenvolver alguns de seus empreendimentos. Os riscos inerentes à participação da Devedora em SPEs incluem potencial falência dos sócios das SPEs e/ou a existência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis com os nossos. No caso de um sócio em determinada SPE não cumpra com suas obrigações perante a SPE ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, poderemos ser obrigados a efetuar investimentos adicionais e a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aporte pelo(s) outro(s) sócio(s) na SPE. Essa participação adicional acarretará aumento na participação societária da Devedora na SPE, aumentando, assim, a sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ainda, segundo a legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsáveis por certas obrigações da SPE, incluindo obrigações fiscais, trabalhistas, de proteção ao meio ambiente e ao consumidor. Eventual condenação da Devedora em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente os negócios da Devedora.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco associados à concessão de financiamentos a parceiros.

A Devedora poderá financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente a necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos, recebendo como garantia quotas desses empreendimentos e/ou garantias fidejussórias. Tal fato expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e a Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Além disso, a Devedora está exposta ao risco de desvalorização da garantia recebida dos parceiros, uma vez que ela está correlacionada ao preço dos imóveis. Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar negativamente os resultados da Devedora.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

As matérias-primas básicas utilizadas na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados pela Devedora, podendo causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Devedora e suas subsidiárias possuem número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na

condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às nossas subsidiárias, independentemente de ser-lhe assegurado ou às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira da Devedora e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Por fim, tendo em vista que terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a distratos imobiliários, o que pode impactar negativamente sua receita.

Os clientes da Devedora têm a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, o cliente pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora, situação na qual o cliente receberá até 50% (cinquenta por cento) do valor pago, o que pode afetar adversamente a saúde financeira da Devedora. Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a sua receita e a geração de caixa e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro de seus empreendimentos.

Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Devedora poderá ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e IPTU, impactando negativamente o seu fluxo de caixa.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis.

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, existem riscos específicos que afetam as atividades da Devedora, tais como: (i) a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; (ii) o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais; (iii) a Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que

poderia tornar seus projetos inviáveis financeira ou economicamente; (iv) o grau de interesse de um comprador por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades de um dos empreendimentos da Devedora podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado; (v) na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor; (vi) condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de espaço para empreendimentos ou a escassez de terrenos em certas regiões ou em alguns segmentos do mercado, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos não alinhados com as condições de tais mercados; (vii) a Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos e das áreas onde estes estão localizados; (viii) as margens de lucros da Devedora podem ser afetadas adversamente em decorrência de um aumento em seus custos operacionais, incluindo aumentos de custo de capital, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas; (ix) a falta de disponibilidade de terrenos para novas oportunidades de incorporação de seus empreendimentos pode ter efeito adverso relevante sobre as estratégias de negócios da Devedora; (x) a Devedora pode ser incapaz de implementar, com sucesso, a estratégia de repasse de seus recebíveis após a conclusão de seus empreendimentos para instituições financeiras e companhias securitizadoras e, portanto, diminuir o capital de giro da Devedora disponível para novos projetos; (xi) a construção e a venda das unidades de seus empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, o que pode gerar um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda inicialmente planejados; (xii) redução na oferta de financiamento por eventuais mudanças nas políticas do Conselho Monetário Nacionais("CMN") com relação à aplicação dos recursos do SFH podem reduzir a oferta de crédito para os clientes da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre suas operações; (xiii) oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente; (xiv) a Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; (xv) a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; (xvi) a rescisão de contratos por parte dos clientes; (xvii) a alterações na legislação dos municípios onde desenvolve seus empreendimentos podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento; e (xviii) atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes podem comprometer os resultados dos seus empreendimentos. A ocorrência de quaisquer dos riscos anteriormente referidos pode causar um efeito adverso relevante na condição financeira e resultados operacionais da Devedora, afetando adversamente sua condição financeira.

Adicionalmente, em conformidade com os contratos de compra e venda utilizados pela Devedora, os seus clientes têm o direito de rescindir o contrato e de receber a integralidade dos valores pagos, devidamente corrigidos pelo mesmo índice do contrato, acrescidos de multa sobre o valor pago, caso a conclusão da obra ultrapasse o prazo de tolerância de 180 dias, a contar da data prevista para o término da obra (exceto nos casos de força maior). Optando o cliente pela continuidade da aquisição do imóvel, a Devedora estará sujeita ao pagamento de indenização pelo atraso, calculados sobre o valor efetivamente pago à Devedora, para cada mês de atraso, o que poderá gerar um impacto financeiro negativo à Devedora, além de poder causar um efeito adverso reputacional.

Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Devedora garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da expedição do Auto de Conclusão – "Habite-se", por vícios construtivos que afetem a solidez e segurança dos empreendimentos, e poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução da participação da Devedora no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e sociedades de serviços imobiliários concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários. Outras sociedades, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente. Se não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado face aos seus concorrentes, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser prejudicados de maneira relevante, impactando negativamente seu fluxo de caixa.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade de vender unidades disponíveis dos empreendimentos pelos preços previstos, o que poderia reduzir as margens de lucro da Devedora, afetando-a adversamente.

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, ela enfrenta o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro definidos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência de alterações nas condições da economia. O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora.

Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e sendo obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora poderá enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar os custos de vendas, diminuir o lucro e afetá-la adversamente.

O crescimento contínuo da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos.

Assim, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetá-la adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais, podendo colocar em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

A prática do mercado imobiliário brasileiro é a venda a prazo. A Devedora também adota essa prática e concede financiamentos aos compradores das suas unidades residenciais por meio de contratos de venda a prazo, estando sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora. Nesse sentido, além da incidência da taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, o contrato de venda a prazo utilizado pela Devedora com seus clientes prevê, geralmente, atualização monetária pelo INCC durante a construção das unidades e pelo IGP-M após a conclusão das obras, os quais são variáveis de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o valor total dos financiamentos (contratos de venda a prazo ora mencionados) poderá vir a aumentar, o

que poderá causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, sua situação financeira e os resultados das suas operações poderiam ser adversamente afetados.

No mais, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos ou a rescisão com a retomada da unidade do comprador inadimplente, mas este é um longo e custoso processo que costuma levar cerca de dois anos. Na rescisão, após a retomada da posse da unidade, geralmente a Devedora a revende por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato de venda. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Devedora capta recursos a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazos entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro, causando-lhe um efeito adverso relevante.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As atividades da Devedora estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os custos, causar dificuldades para o desenvolvimento de determinados empreendimentos ou, de outra forma afetar, adversamente as atividades e fluxo de caixa da Devedora.

As atividades da Devedora no setor imobiliário sujeitam-se à extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, à proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes da Devedora, a qual é obrigada obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver os empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais. Adicionalmente, as operações da Devedora também estão sujeitas a leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais.

O poder público pode editar novas normas ambientais mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar, à Devedora, atrasos nos projetos, fazer com que incorram custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora. A terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade ou que estejam, direta ou indiretamente, ligada às suas atividades, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente nas esferas cível, administrativa e/ou criminal. As leis que regem o setor imobiliário no Brasil, assim como as leis ambientais em geral tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderia causar efeito adverso sobre os resultados da Devedora.

Caso sejam proferidas decisões desfavoráveis à Devedora neste contexto, afetando sua situação econômico-financeira e/ou reputacional, o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser colocado em risco, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais. Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Devedora em valores suficientes e prazo hábil, os seus resultados operacionais e a sua condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados, de modo que o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser colocado em risco, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

O Governo Federal pode aumentar alíquotas de tributos, criar tributos e modificar o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda que estejam em vigor, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos clientes da Devedora, reduzindo a demanda por unidades dos empreendimentos da Devedora ou afetando a sua margem de lucro e a condição financeira.

As SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) regime especial de tributação ("RET"), promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, podendo impactar a Devedora adversamente.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As atividades de construção de empreendimentos da Devedora podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente.

As atividades de construção de empreendimentos da Devedora podem sujeitá-la a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietária ou de operadora das propriedades, a Devedora pode ser responsabilizados pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos. A Devedora pode, também, ser considerada responsáveis, inclusive

criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas,

porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado. A ausência de responsabilidade, em uma de tais esferas, não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. Caso a Devedora ou suas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, a Devedora poderá sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Há a possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, de suas subsidiárias, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora

O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia. Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção. As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros.

Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora, não sendo possível prever quais políticas o novo governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

A ocorrência de referidos eventos, caso afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar efeito adverso relevante as atividades da Devedora.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes do Governo Federal que por vezes realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Devedora não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios, a situação econômico-financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) política monetária; (iv) flutuações cambiais; (v) ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora; (vi) alteração das normas trabalhistas; (vii) inflação; (viii) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (ix) expansão ou contração da economia brasileira; (x) política fiscal e alterações na legislação tributária; (xi) política habitacional; (xii) controle sobre importação e exportação; (xiii) instabilidade social e política; e (xiv) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal para manter a estabilidade, bem como a especulação sobre futuros atos que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e poderão afetar adversamente as atividades, a condição econômico-financeira e os resultados operacionais da Devedora, podendo colocar em risco o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, e, por consequência, também afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para sua operação e eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente o negócio da Devedora.

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações. Entre os maiores riscos, destaca-se a possibilidade de haver vulnerabilidade nos seus sistemas de tecnologia da informação, de modo que possam ocorrer interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, tais como desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de *software*, invasões físicas, *malwares* e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores. Além disso, os sistemas de *backup*, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de recuperar todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, a Devedora armazena informações confidenciais relacionadas às suas atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes. Sendo assim, qualquer violação dos sistemas da Devedora que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, bem como a expor a responsabilidades diversas perante os seus fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas suas atividades e reputação.

Caso eventual falha, interrupção ou violações dos sistemas da Devedora afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora, o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pode ser comprometido, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito e situação financeira da Devedora.

O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários.

A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a sua capacidade de honrar com as suas obrigações, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido no Termo de Securitização.

Com base nas respectivas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, anexas ao Prospecto Preliminar, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R$1.347.166.186,94 (um bilhão, trezentos e quarenta e sete milhões, cento e sessenta e seis mil, cento e oitenta e seis reais e noventa e quatro centavos). Entretanto, é possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora, de modo que o integral e pontual pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pode ser comprometido, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora.

A Devedora é e pode vir a ser, ré ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou penal, decorrente de crimes ambientais ou tributários, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais, incluindo o Processo nº 1016054-06.2016.8.26.0053, o Processo nº 1054053-22.2018.8.26.0053 e o Processo nº 1054746- 06.2018.8.26.0053. A Devedora não pode garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Decisões contrárias aos seus interesses que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente a Devedora, inclusive em aspectos reputacionais. Da mesma forma, um ou mais de seus administradores podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a sua reputação, direta ou indiretamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários.

O Patrimônio Separado dos CRI, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos

Creditórios Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e consequentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração dos CRI

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI em favor do Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente da ausência de garantias nas Debêntures e nos CRI

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos da Oferta

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes para o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações no Contrato de Distribuição, incluindo a liquidação dos CRI perante os Investidores, que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimento serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Oferta será realizada em 2 (duas) Séries, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da Série com menor alocação

O número de Séries a serem emitidas e o número de CRI a ser alocado em cada Série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular do CRI da respectiva série conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, podendo causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI da respectiva série com menor demanda poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento da respetiva série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos Auditores Independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação das taxas finais de Remuneração dos CRI de cada série e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

A taxa final da Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas finais de remuneração dos CRI. Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e o Coordenador Líder não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de Distribuição Parcial e de redução de liquidez dos CRI

Os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, será admitida a Distribuição Parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão. Ocorrendo a Distribuição Parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados e a quantidade de CRI distribuída será inferior ao valor total da Emissão inicialmente previsto, qual seja, R$200.000.000,00 (duxentos milhões de reais). Logo, a Devedora receberá recursos em quantidade inferior e existirão menos CRI em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez dos CRI.

O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a quantidade de CRI disponível para negociação no mercado secundário será reduzida. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a data de vencimento original.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI e, consequentemente as Debêntures, poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, de comum acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, no ato de subscrição dos CRI, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série (e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série) subscritos em uma mesma data, observado o disposto no Contrato de Distribuição. Em caso de antecipação do pagamento dos CRI nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e aos Empreendimentos Imobiliários, com base em

operações de mercado para operações similares. Com relação aos Empreendimentos Imobiliários, a auditoria legal foi realizada segundo critérios de relevância de tais Empreendimentos Imobiliários, considerando-se o percentual do Valor Total da Emissão que será destinado a tais imóveis, bem como potenciais passivos ambientais.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, à Devedora e aos Empreendimentos Imobiliários para além dos que constam deste Prospecto Preliminar, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Ausência de diligência legal e/ou contábil das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, bem como ausência de opinião legal e/ou contábil relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal e/ou contábil para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal e/ou contábil sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico e/ou contábil da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal e/ou contábil na Emissora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes deste Prospecto Preliminar podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos dos Direitos Creditórios Imobiliários

Alterações na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, decretos, leis e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados a alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais

ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, se for o caso.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos do Regime Fiduciário

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Medida Provisória 2.158-35, conforme alterada, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Debêntures e os Direitos Creditórios Imobiliários delas

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 do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os créditos do patrimônio separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função da sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, que não contam com nenhum tipo de seguro para cobrir eventuais inadimplementos das Debêntures, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Contas Centralizadora

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Direitos Creditórios Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Direitos Creditórios Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da Emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as

obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de rating soberano do Brasil.

Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e Remuneração dos CRI, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleias Especiais

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva Assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado dos CRI constituídos em favor dos Titulares de CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado dos CRI e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de utilização do IPCA projetado e indisponibilidade do IPCA

Caso o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último IPCA divulgado. Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI nesse caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, o que pode afetar negativamente o rendimento dos CRI e deve ser considerado pelos Investidores na sua decisão de investimento.

Ainda, se, quando do cálculo da Atualização Monetária prevista no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a

Emissora e a Devedora, o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI e deverá ser aprovado pelos Investidores. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, haverá o resgate antecipado total dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade, bem como de descasamento do fluxo

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios 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 .Os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos para a Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI. Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

Nesses casos, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos, inclusive em decorrência de impactos tributários, em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Haverá Amortização Extraordinária dos CRI na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures de cada uma das séries, de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, observado o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos, inclusive em decorrência de impactos tributários, em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de originação e formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de vedação à transferência das Debêntures

O lastro dos CRI são as Debêntures emitidas pela Devedora e subscritas pela Emissora. A Emissora, nos termos do 24 da Lei 14.430, criou sobre as Debêntures Regimes Fiduciário, segregando-as de seu patrimônio, em benefício exclusivo dos Titulares de CRI. Uma vez que a vinculação das Debêntures aos CRI foi condição do negócio jurídico firmado entre a Devedora e Emissora, convencionou-se que as Debêntures não poderão ser transferidas a terceiros, exceto no caso de liquidação do Patrimônio Separado. Nesse sentido, caso por qualquer motivo pretendam deliberar sobre a orientação à Emissora para alienar as Debêntures, em um contexto diferente do acima descrito, os Titulares de CRI deverão: **(i)** além de tratar do mecanismo e das condições da alienação, também disciplinar a utilização dos recursos para a amortização ou resgate dos CRI; e **(ii)** ter ciência de que, mesmo se aprovada a alienação de Debêntures em assembleia geral, a Emissora não poderá transferi-las sem a prévia autorização da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação dos Patrimônio Separado ou dos Eventos de Vencimento Antecipado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário poderá assumir a custódia e a administração do Patrimônio. Em assembleia, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os

respectivos Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda eletrônica de documentos pelo Custodiante

A Emissora contratará o Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Os prestadores de serviço da Emissão (com exceção do Agente Fiduciário, cuja substituição dependerá de Assembleia Especial dos CRI) poderão ser substituídos, pela Emissora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Especial dos CRI, nas hipóteses descritas no Termo de Securitização. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que gerará a necessidade de substituição da Emissora. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Não aquisição de créditos imobiliários

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados

operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado, e impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que este Prospecto Preliminar, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos da ANBIMA e do artigo 19 do Código ANBIMA, ambos atualmente em vigor, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado ao registro dos CRI na CVM por meio do rito de registro automático de distribuição

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente par conduzir

sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Importância de uma equipe qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliários, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados ao Mercado de Securitização

Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios imobiliários pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI

A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, alterada pela MP 2.223/01 e Lei 10.931. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (securitizadora), do devedor de seu lastro e dos créditos que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo).

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, interpretar normas que regem o assunto e/ou proferir decisões que podem provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e/ou aos interesses dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Conjuntura econômica

Os negócios da Devedora poderão ser prejudicados por alterações da conjuntura econômica nacional ou mundial, incluindo inflação, taxas de juros, valorização ou desvalorização de moedas, disponibilidade dos mercados de capital, taxas de gastos do consumidor, disponibilidade de energia e custos (inclusive sobretaxas de combustível) e efeitos de iniciativas governamentais para administrar a conjuntura econômica. Quaisquer das referidas alterações poderiam prejudicar a demanda de produtos nos mercados doméstico e externo ou o custo e a disponibilidade das matérias-primas que a Devedora necessita, ingredientes culinários e materiais de embalagem, prejudicando, dessa forma, os resultados financeiros da Devedora.

As interrupções nos mercados de crédito e em outros mercados financeiros e a deterioração da conjuntura econômica nacional e mundial poderão, entre outras coisas: **(i)** ter impacto negativo sobre a demanda global por produtos proteicos, o que poderia acarretar a redução de vendas, lucro operacional e fluxos de caixa; **(ii)** fazer com que os clientes ou consumidores finais deixem de consumir os produtos da Devedora em favor de produtos mais baratos; **(iii)** dificultar ou encarecer a obtenção de financiamento para as operações ou investimentos ou refinanciamento da dívida da Devedora no futuro; **(iv)** fazer com que os credores modifiquem suas políticas de risco de crédito e dificultem ou encareçam a concessão de qualquer renegociação ou disputa de obrigações de natureza técnica ou de outra natureza nos termos dos contratos de dívida, caso a Devedora venha a pleiteá-las no futuro; **(v)** prejudicar a situação financeira de alguns clientes ou fornecedores da Devedora; e **(vi)** diminuir o valor dos investimentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora

O governo brasileiro exerce e continuará a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Essas influências, assim como as condições políticas e econômicas do país, poderiam afetar negativamente as atividades da Emissora e da Devedora. As ações do governo para controlar a inflação e outras regulamentações e políticas têm envolvido, entre outras medidas, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorizações e valorizações cambiais, controle de capitais, limites a importações, entre outras ações. As atividades da Emissora e da Devedora, assim como sua situação financeira e resultados operacionais, podem ser adversamente afetados por mudanças em políticas e regulamentações governamentais envolvendo, ou afetando, fatores tais como:

(i) Política monetária e taxas de juros;

(ii) Controles cambiais e restrições a remessas internacionais;

(iii) Flutuações na taxa de câmbio;

(iv) Mudanças fiscais e tributárias;

(v) Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro;

(vi) Taxas de juros;

(vii) Inflação;

(viii) Escassez de energia; e

(ix) Política fiscal.

Incertezas relacionadas à possibilidade de o governo brasileiro implementar, no futuro, mudanças políticas e regulamentações que envolvam ou afetem os fatores mencionados acima, entre outros, podem contribuir para um cenário de incerteza econômica no país e de alta volatilidade no mercado nacional de valores mobiliários, assim como em valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no exterior. Essa incerteza e outros eventos futuros que afetem a economia brasileira, além de outras medidas adotadas pelo governo, podem afetar negativamente as operações da Emissora e da Devedora e seus resultados operacionais e, consequentemente, afetar a sua capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e das Debêntures, respectivamente.

A Emissora e a Devedora não podem prever se, ou quando, novas políticas fiscais, monetárias e de taxas de câmbio serão adotadas pelo governo brasileiro, ou mesmo se tais políticas irão de fato afetar a economia do país, as operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e das Debêntures, respectivamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro 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 do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e das Debêntures, respectivamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A instabilidade cambial

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora e, consequentemente, afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e das Debêntures, respectivamente.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir

o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora e da Devedora. Neste cenário, a Devedora poderá encontrar dificuldade de realizar novas captações financeiras, bem como de cumprir com àquelas já contratadas. Caso a Devedora não honre com suas obrigações, incluindo as Debêntures, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados financeiramente, na medida em que os recursos depositados no Patrimônio Separado não serão suficientes para pagar os valores decorrentes da remuneração e da amortização dos CRI.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora. Caso a Devedora tenha dificuldade em gerar receita no âmbito de suas atividades em decorrência de altas inflacionárias, seus resultados serão negativamente impactados, não podendo garantir que as obrigações das Debêntures serão honradas e, consequentemente, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados financeiramente, na medida em que os recursos depositados no Patrimônio Separado não serão suficientes para pagar os valores decorrentes da remuneração e da amortização dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros

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

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

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

Uma crise financeira poderia levar a uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

Caso a Devedora tenha dificuldade em gerar receita no âmbito de suas atividades em decorrência de altas inflacionárias, seus resultados serão negativamente impactados, não podendo garantir que as obrigações das Debêntures serão honradas e, consequentemente, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados financeiramente, na medida em que os recursos depositados no Patrimônio Separado não serão suficientes para pagar os valores decorrentes da remuneração e da amortização dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação do ambiente político interno.

Além disso, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente em outubro de 2022, para o mandato de quatro anos iniciado em 2023. As incertezas em relação à implementação, por este governo, principalmente considerando que a maioria eleita para o legislativo federal é de partido de oposição ao presidente eleito, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como o clima político instaurado após as eleições, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Emissora e os da Devedora.

A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Emissora e da Devedora ou sobre a economia brasileira. Assim, caso tais medidas venham a afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora, a sua receita poderá ser negativamente impactada, comprometendo a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e das Debêntures, respectivamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo a conflitos internacionais e a deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, as guerras entre Rússia e Ucrânia, bem como entre Israel e o grupo terrorista Hamas traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequentes aumentos inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI aos seus Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

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

#	Eventos	Data Prevista[1]
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização deste Prospecto Preliminar.	5 de agosto de 2024
2	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*).	6 de agosto de 2024
3	Início do Período de Reserva.	13 de agosto de 2024
4	Encerramento do Período de Reserva.	26 de agosto de 2024
5	Procedimento de *Bookbuilding.* Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.	27 de agosto de 2024
6	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	28 de agosto de 2024
7	Data prevista para a liquidação financeira dos CRI.	30 de agosto de 2024
8	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	24 de fevereiro de 2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, antecipações, suspensões ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, prorrogação, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios ao mercado relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que 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 CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e a Emissora deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder

deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o Investidor está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO, PRORROGAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO "*7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", DESTE PROSPECTO.

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

A Oferta será destinada aos Investidores e 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, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes da Oferta deverão 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, deverão 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.

O Coordenador Líder deve garantir **(i)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, **(a)** da Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** do boletim de subscrição das Debêntures; **(c)** do Termo de Securitização; **(d)** do Contrato de Distribuição; **(e)** deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo; **(f)** da lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta"); **(g)** da Escritura de Emissão de CCI; e **(h)** dos demais documentos e/ou aditamentos relativos à emissão dos CRI e da Oferta ("Documentos da Operação"), para leitura obrigatória; e **(ii)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*" ("Aviso ao Mercado"), nos termos da Resolução CVM 160 e deste Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, observadas as hipóteses de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

Período e Pedido de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado e até o Período de Reserva (conforme abaixo definido), os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("Pedido de Reserva") às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento ("Ordem de Investimento") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI da(s) série(s) desejada(s) e, no caso dos CRI Segunda Série, os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI Segunda Série, observada a Taxa Teto e a Taxa Mínima.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta está devidamente divulgado neste Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deverão indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: (i) taxa mínima para a Remuneração dos CRI Segunda Série, desde que não seja superior à Taxa Teto e inferior à Taxa Mínima, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como (ii) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que desejam subscrever.

Os Investidores deverão declarar-se cientes e de acordo com o Procedimento de Precificação na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva ou na respectiva Ordem de Investimento, conforme o caso.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI Segunda Série seja inferior à taxa mínima apontada na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva Ordem de Investimento ou o respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, será cancelado pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas neste Prospecto.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva deverão (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar deste Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

As Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento e no Pedido de Reserva, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar sua Ordem de Investimento ou o seu Pedido de Reserva, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva ou, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento ou o Pedido de Reserva, conforme aplicável, preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Integralização dos CRI

Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual a Ordem de Investimento ou o Pedido de Reserva tenha sido realizado informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva.

Plataforma de Distribuição

A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Pessoas Vinculadas

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou com os Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados..

Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou de seu Pedido de Reserva, respectivamente, pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua Ordem de Investimento ou seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

Para informações sobre as condições de colocação da Oferta, vide item "*8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores*" deste Prospecto.

Distribuição Parcial

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), e, consequentemente, de 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, equivalente a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão. Caso haja Distribuição Parcial, o saldo de CRI e, consequentemente, de Debêntures a ser cancelado deverá ser ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente, a serem celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária da Emissora, aprovação da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*" ("Anúncio de Encerramento"), nos Meios de Divulgação.

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 Emissora é, nesta data, de R$35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentas e trinta e seis mil, seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, sendo que a Virgo Holding S.A. é titular de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Emissora.

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.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI serão destinados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, aos Investidores, sendo que a revenda desses títulos somente pode ser direcionada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160.

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

O investimento nos CRI é inadequada 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; **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao mercado de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 19 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA.

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando 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.

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

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos 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 Operação 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 alterada; 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 e o Coordenador Líder devem 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.

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta contará com a colocação de, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão.

Ademais, o período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: **(i)** obtenção do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto.

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

A Oferta será destinada aos Investidores. Nos termos do artigo 86, III, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

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

A emissão das Debêntures, no âmbito da operação de securitização, e a celebração do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão, dentre outros, foram aprovadas em deliberação tomada em reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 5 de agosto de 2024, cuja ata será arquivada na JUCESP, e após deferimento do registro, publicada no jornal indicado no Formulário Cadastral da Devedora e divulgada simultaneamente na íntegra na página do referido jornal na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

8.4. Regime de distribuição

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública de acordo com o Plano de Distribuição, sob o regime misto de colocação, sendo que (i) R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondentes a 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder ("Garantia Firme"); e (ii) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondentes a 50.000 (cinquenta mil) CRI, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

Coleta de Intenções de Investimento

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas de 13 de agosto de 2024 a 26 de agosto de 2024 ("Período de Reserva"), sem lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir (i) a existência da segunda série de CRI e, consequentemente, da existência da segunda série das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, das Debêntures, observado o Montante Mínimo; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures, observado o Volume Máximo da Segunda Série; e (iv) a taxa de juros aplicável à remuneração dos CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto e a Taxa Mínima ("Procedimento de *Bookbuilding*").

Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização serão aditados para ratificação do seu resultado.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil.

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

No Procedimento de *Bookbuilding*, para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI Segunda Série, serão atendidas as Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) e os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI Segunda Série, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto e a Taxa Mínima), até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI Segunda Série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI Segunda Série, aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados no referido Procedimento de Precificação.

Os critérios objetivos que presidirão a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI Segunda Série, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, serão os descritos a seguir: **(i)** foi estabelecida a Taxa Teto e a Taxa Mínima para a Remuneração dos CRI Segunda Série, a qual será divulgada ao mercado por meio do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e deste Prospecto Preliminar; **(ii)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar, nas respectivas Ordens de Investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI Segunda Série que aceitam auferir, com relação aos CRI Segunda Série que desejam subscrever, desde que tal taxa mínima não seja superior à Taxa Teto ou inferior à Taxa Mínima, sob pena de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso; e **(iii)** para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI Segunda Série, será observado o Procedimento de Precificação, descrito acima.

Critério de Rateio

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder

no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI incialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de Bookbuilding, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Para mais informações sobre as regras e procedimentos relativos ao envio de intenções de investimento, consultar a seção 5.1 "b" deste Prospecto.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, do Capítulo III, do Título III, das Regras e Procedimentos da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente 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. Entretanto, não foi contratado formador de mercado para Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite máximo de aplicação nos CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R$1.000,00 (mil reais), na Data de 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

Os Direitos Creditórios Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora.

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

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão.

Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e serão reconhecidos como rendimentos financeiros da Emissora.

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

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo vedada a aplicação em qualquer instrumento que não seja uma Aplicação Financeira Permitida.

Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados, pela Emissora, em Investimentos Permitidos.

Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Emissora na Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos do investimento dos valores existentes no Fundo de Despesas nos Investimentos Permitidos referidos.

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

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas CCI, as quais, por sua vez, representam os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures, sendo as Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) e as Debêntures da Segunda Série, em Sistema de Vasos Comunicantes, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures representam os Direitos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, sendo que serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na sua data de emissão ("Valor Nominal Unitário das Debêntures"), totalizando o montante de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo certo que, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes, deverá ser observado **(i)** Volume Máximo da Segunda Série, e **(ii)** o Montante Mínimo.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série não serão objeto de atualização monetária.

Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série

O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ("Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série"), calculado de forma pro *rata temporis* por Dias Úteis de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VNa = VNe \times C}$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Aniversário. A título de exemplificação caso a Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o índice divulgado em maio referente a abril;

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

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no "dup";

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série deve-se considerar o "dut" igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Observação:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iii) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) considera-se "Data de Aniversário" todo o segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil será considerado o primeiro Dia Útil imediatamente posterior;

(v) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior;

(vi) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas das Debêntures da Segunda Série;

(vii) o produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(viii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\mathbf{NIkp} = \mathbf{NI_{k-1}} \mathbf{x\ (1+Projeção)}$$

Onde:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima;

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

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Remuneração

Remuneração das Debêntures da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread)* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1)

Onde:

J = valor da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produto das Taxas DIk, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\textbf{Fator DI} = \prod_{K=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo "k" um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "nDI" um número inteiro; e

TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

spread = 1,3500; e

n = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "n" apurado.

Observações:

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

(ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

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

(iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;

(v) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 14 (catorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 14 (catorze) são todos Dias Úteis; e

(vi) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produto de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("Taxa NTN-B 2028"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos, desde que

observada a taxa mínima correspondente à Taxa NTN-B 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série ou na data do efetivo pagamento das Debêntures resultante de uma eventual Amortização Extraordinária Facultativa, na data de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo ou, ainda, na data de pagamento decorrente de vencimento antecipado, em razão da ocorrência de uma das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado descritos na Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, "Remuneração das Debêntures").

A Remuneração Debêntures da Segunda deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (Fator Spread -1)

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida em cada data de pagamento de tal remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Spread = fator de juros composto pela Remuneração Debêntures da Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e a data atual, sendo "DP" um número inteiro; e

Spread = a ser definido, em percentual, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding,* informada com 4 (quatro) casas decimais.

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida um valor equivalente ao produto de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante acima.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures.

c) prazos de vencimento dos créditos

Os Direitos Creditórios Imobiliários terão vencimento na mesma data das Debêntures, sendo que estas terão prazo de 2.010 (dois mil e dez) dias, contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 21 de fevereiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa

(conforme definido na Escritura de Emissão), de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão).

d) períodos de amortização

Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e/ou de Evento de Vencimento Antecipado, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, serão amortizados semestralmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), conforme as datas e percentuais indicados no **Anexo IV** da Escritura de Emissão, sendo o último pagamento devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, uma "Data de Amortização").

e) finalidade dos créditos

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagar a integralização das Debêntures. A Devedora captará recursos por meio da emissão das Debêntures em favor da Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, no âmbito da Emissão.

Os recursos líquidos a serem captados pela Devedora, por meio da emissão das Debêntures, serão integralmente destinados a gastos futuros de natureza imobiliária, especificamente ao pagamento de custos e despesas referentes à construção, reforma e/ou aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, a serem realizados pela Devedora ou por suas controladas, conforme cronograma tentativo constante no Anexo II do Termo de Securitização.

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Direitos Creditórios Imobiliários, não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, à vista e em moeda corrente nacional, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, caso haja mais de uma, observados os termos e condições do Termo de Securitização, conforme **Anexo VI** deste Prospecto.

10.2. 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 Direitos Creditórios Imobiliários são devidos, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários são representados por Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Investidores, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

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

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 0,36% (trinta e seis centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), e aproximadamente 1,91% (um inteiro e noventa e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Ainda, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, apresentamos abaixo as emissões de títulos de dívida pela Devedora de mesma natureza dos e perfil de prazo similar aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, com relação às quais não houve quaisquer inadimplementos, perdas ou pré-pagamento compreendendo o período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta:

TÍTULO DE DÍVIDA	EMPRESA	% TRISUL	VALOR DE EMISSÃO	Taxa de Remuneração	Indexador	Status Contrato	Garantia	Data de Emissão	Vencimento
Debêntures	Trisul S.A.	100%	150.000.000	1,90%	CDI	Amortização	Clean	21/09/2021	21/09/2026
Debêntures	Trisul S.A.	100%	100.470.000	1,70%	CDI	Carência	Clean	13/10/2022	13/12/2027
Debêntures	Trisul S.A.	100%	79.530.000	7,84%	IPCA	Carência	Clean	13/10/2022	13/12/2027

10.6. 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 securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não aplicável, conforme esclarecimento do item 10.6 acima.

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

Amortização Extraordinária Facultativa. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 21 de agosto de 2027 (inclusive), realizar, em uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora. Para mais informações vide Cláusula 5.2 da Escritura de Emissão.

Oferta de Resgate Antecipado. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures, com a consequente oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI), devendo a Oferta de Resgate Antecipado ser dirigida à totalidade dos Titulares de CRI. Para mais informações vide Cláusula 5.3 da Escritura de Emissão.

Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 21 de agosto de 2027 (inclusive), resgatar, a qualquer momento, a totalidade das Debêntures de ambas as séries, sendo vedado o resgate parcial, por meio de envio de comunicado à Securitizadora,

com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o resgate das Debêntures. Para mais informações vide Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão.

Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, de ambas as séries, sem necessidade de qualquer anuência prévia da Securitizadora, caso a Devedora se torne sociedade anônima de capital fechado, nos termos da legislação aplicável, por meio de envio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data em que a Emissora se tornar sociedade anônima de capital fechado. Para mais informações vide Cláusula 5.5 da Escritura de Emissão.

10.8. 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

Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de algum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido neste Prospecto) ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais seguem descritas abaixo.

Será considerado um evento de vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação seria devida;

(ii) **(a)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou qualquer de suas Controladas Relevantes (ressalvado nos casos de Reorganizações Societárias Permitidas ou se previamente aprovado pelos Titulares do CRI); **(b)** decretação de falência, insolvência civil ou de concurso de credores da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, pedido de autofalência realizado pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, pedido de falência da Devedora ou de suas Controladas Relevantes realizado por terceiros, desde que, neste último caso, não elidido no prazo legal; **(c)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, respectivamente, independentemente do deferimento do respectivo pedido, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos, incluindo o disposto no artigo 20-B, *caput* e parágrafo 1º da Lei 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(d)** ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(iii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique a atividade principal atualmente por ela praticada;

(iv) se forem prestadas, pela Devedora, informações ou declarações falsas ou incorretas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente do momento de constatação;

(v) se houver inadimplência não sanada, pela Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, nos prazos previstos nos respectivos instrumentos, de quaisquer obrigações pecuniárias de valor, individual ou cumulativo, superior a R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), em quaisquer operações financeiras contratadas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional, caso não haja prazo de cura específico, não sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados data em que tal obrigação seria devida;

(vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, local ou internacional, em quaisquer operações financeiras contratadas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes perante instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;

(vii) questionamento judicial ou arbitral, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, sobre a validade, eficácia, exequibilidade e/ou a existência da Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer Documento da Operação e/ou de quaisquer de suas disposições;

(viii) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) redução do capital social da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tiver sido previamente aprovada pelos Titulares do CRI;

(x) alteração, alienação ou transferência de Controle direto e/ou indireto da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, inclusive por meio de reorganização societária, exceto: **(a)** nas hipóteses de Reorganizações Societárias Permitidas; e **(b)** se referida transferência de controle societário direto e/ou indireto da Devedora não resultar na redução da classificação de risco (*rating*) da Devedora em relação ao seu rating no momento imediatamente anterior à publicação de fato relevante sobre o respectivo evento societário;

(xi) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, exceto: **(a)** em caso de incorporação (inclusive incorporação de ações), pela Devedora, de qualquer de suas sociedades controladas; **(b)** se realizada exclusivamente entre controladas da Devedora; **(c)** se não resultar em uma alteração, alienação ou transferência de Controle direto e/ou indireto da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, nos termos do item 0 acima; ou **(d)** se a cisão, fusão ou incorporação da Devedora atender aos requisitos previstos no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações ("Reorganizações Societárias Permitidas");

(xii) 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 previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de Reorganizações Societárias Permitidas; e

(xiii) desapropriação, confisco, sequestro, arresto, penhora ou qualquer outro ato determinado por autoridade competente que afete os bens ou ativos da Devedora, incluindo, mas não se limitando a suas Controladas Relevantes, na totalidade ou em parte substancial, desde que tal ato gere um Efeito Adverso Relevante e/ou impactem o exercício regular de suas atividades.

Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures. Em caso de ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se, em assembleia especial de Titulares de CRI seja decidido pelo não incorrência de vencimento antecipado, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com Evento de Vencimento Antecipado Automático, "Evento de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida ou no respectivo prazo de cura, se houver;

(ii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), exceto se tiver sido comprovado à Emissora **(a)** dentro do prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; ou **(c)** no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;

(iii) pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro pela Devedora, caso a Devedora esteja em mora com as obrigações pecuniárias objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;

(iv) existência de violação, pela Devedora ou por qualquer de suas Afiliadas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento a que esteja submetida, da prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as normas aplicáveis à Devedora ou a qualquer de suas Afiliadas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, na forma das Legislações Anticorrupção, exceto pela Ação Civil por Atos de Improbidade Administrativa (Processos n° 1016054-06.2016.8.26.0053, 1054053-22.2018.8.26.0053 e 1054746-06.2018.8.26.0053, respectivamente), conforme descrita no Formulário de Referência da Devedora, disponível na CVM na data de assinatura da Escritura de Emissão;

(v) condenação, da Devedora ou de qualquer de suas Afiliadas, por sentença judicial ou decisão administrativa de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos, em razão da prática, pela Devedora ou por qualquer de suas Afiliadas, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente;

(vi) inscrição da Devedora ou de qualquer de suas Afiliadas no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, regulado pela Portaria Interministerial n° 4, de 11 de maio de 2016, do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e do Ministério de Direitos Humanos – MDH, ou outro cadastro oficial que venha substituí-lo, desde que a inscrição não seja cancelada no prazo de 30 (trinta) dias contados da inclusão no cadastro aqui mencionado;

(vii) não renovação, cassação, cancelamento ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes e cuja falta gere um Efeito Adverso Relevante, ou se, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento judicial autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) declaração de invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer Documento da Operação e/ou de qualquer de suas disposições, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos pela Devedora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do proferimento de tal decisão;

(ix) descumprimento de decisão judicial de exigibilidade imediata e/ou arbitral contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujos efeitos não tenham sido suspensos e que imponha obrigação de pagar valor unitário ou agregado igual ou superior a R$12.000.000,00 (doze milhões de reais);

(x) contrair novos empréstimos, celebrar novas operações de financiamento ou operações de *leasing* financeiro, ou emitir novos títulos e valores mobiliários representativos de dívida, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que sujeita a prazo de cura;

(xi) não manutenção de um dos seguintes índices financeiros, apurados pela Devedora e verificados pela Securitizadora, trimestralmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores independentes, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações-financeiras, sendo a primeira apuração referente ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024 ("Índices Financeiros"):

(a) (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido < 0,5

(b) (Recebíveis + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar) > 2,0

Onde:

"Dívida Líquida": corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

"Patrimônio Líquido": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

"Recebíveis": corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações contábeis intermediárias da Devedora, conforme o caso.

"Imóveis a Comercializar": corresponde a soma dos (a) custos de aquisição dos terrenos para futuras incorporações e/ou venda, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, (b) custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas, e (c) custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

"Imóveis a Pagar": corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Credores por imóveis compromissados" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

"Custos e Despesas a Apropriar": corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

"Receitas a Apropriar": corresponde as receitas a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Para fins do disposto acima, em cada apuração dos Índices Financeiros, tais indicadores deverão ser calculados com base nas normas contábeis vigentes na Data de Emissão ("Normas Aplicáveis"). Desse modo, a Devedora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora todas as informações contábeis necessárias, conforme prazos previstos no Termo, para que esses possam acompanhar os Índices Financeiros, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou das informações trimestrais revisadas da Devedora, conforme o caso.

10.9. 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 direitos creditórios

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Devedora na Conta Centralizadora.

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados e separados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430.

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

Em caso de falências e recuperação, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso este esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas poderão considerar, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures.

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

O Agente Fiduciário deverá: **(i)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e **(ii)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as Debêntures, inclusive quando custodiadas ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

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

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia e guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, nos termos da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Lei 14.430 e conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Deste modo, serão realizadas pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, a recepção dos documentos, a verificação do cumprimento dos requisitos formais, de criação e da existência das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI exclusivamente nos termos previstos no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os Documentos Comprobatórios, no momento em que referidos documentos forem apresentados para custódia perante a Instituição Custodiante.

A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Debêntures 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 Direitos Creditórios Imobiliários são representados por Debêntures 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 Direitos Creditórios Imobiliários são representados por Debêntures subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor, qual seja, a 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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor, qual seja, a Devedora.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, 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 aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro 2021 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2024, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto, na página 90 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

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras da Devedora, derivadas das informações trimestrais da Devedora relativas aos períodos de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024 e relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

<u>Capitalização da Devedora e impactos da Captação de Recursos</u>

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos consolidados circulante e não circulante e patrimônio líquido consolidado, e indicam **(i)** a posição em 31 de março de 2024; e **(ii)** a posição ajustada para refletir os recursos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$193.222.907,17 (cento e noventa e três milhões, duzentos e vinte e dois mil, novecentos e sete reais e dezessete centavos), conforme previstas na seção *"14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição"*, discriminando", na página 87 deste Prospecto.

Em 31 de março de 2024		
	Efetivo	**Ajustado pela Oferta**
Informações Financeiras Consolidadas	*(em milhares de R$)*	
Passivo Circulante	797.711	797.711
Empréstimos e Financiamentos Consolidados (2)(3)	431.755	431.755
Passivo Não Circulante	602.392	801.601
Empréstimos e Financiamentos Consolidados (2)(3)	555.867	755.076
Total do Patrimônio Líquido	1.419.697	1.419.697
Total da Capitalização(1)	2.407.319	2.606.528

(1) A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos consolidados - circulante e não circulante com o patrimônio líquido consolidado da Devedora.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", no valor de R$791 perfazendo o recurso líquido no montante de R$ 199.209.

(3) O montante de empréstimos e financiamentos consolidados inclui o saldo de debêntures emitidas.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta", na página 87 deste Prospecto) não terão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto nos índices de atividade de prazo médio de recebimento e prazo médio de pagamento. Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão (i) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente, seca e imediata; (ii) os índices de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento; e (iii) o índice de lucratividade de retorno sobre o ativo e o índice de retorno sobre o patrimônio líquido.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024, incorporadas por referências a este Prospecto e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de R$193.222.907,17 (cento e noventa e três milhões, duzentos e vinte e dois mil, novecentos e sete reais e dezessete centavos), considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 87 deste Prospecto:

Em 31 de março de 2024		
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Índice de Liquidez		
Capital Circulante Líquido (R$ milhões) (1)	1.352.646	1.516.114
Índice de Liquidez Corrente (2)	2,6957	2,9006
Índice de Liquidez Seca (3)	1,3178	1,5675
Índice de Liquidez Imediata (4)	0,3902	0,6567

(1) O **capital circulante líquido** corresponde ao Total do ativo circulante da Devedora em 31 de março de 2024 da Devedora subtraído do Total do passivo circulante da Devedora em 31 de março de 2024.

(2) O **índice de liquidez corrente** corresponde ao quociente da divisão do Total do ativo circulante em 31 de março de 2024 da Devedora pelo Total do passivo circulante da Devedora em 31 de março de 2024.

(3) O **índice de liquidez seca** corresponde ao quociente da divisão do (i) Total do ativo circulante em 31 de março de 2024 da Devedora subtraído dos Estoques (circulantes) em 31 de março de 2024 da Devedora pelo (ii) Total do passivo circulante da Devedora em 31 de março de 2024.

(4) O **índice de liquidez imediata** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa e das aplicações financeiras da Devedora pelo (ii) passivo circulante da Devedora em 31 de março de 2024.

Em 31 de março de 2024		
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Índice de Endividamento		
Índice de Endividamento Geral [1]	0,4965	0,4965
Índice de Grau de Endividamento [2]	0,9862	1,1265
Índice de Composição de Endividamento (em %) [3]	0,5698	0,4988
Índice de Cobertura de Juros [4]	3,29	3,29

(1) O **índice de endividamento geral** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do Total do passivo circulante e do Total do passivo não circulante da Devedora em 31 de março de 2024, pelo (ii) Total do ativo da Devedora em 31 de março de 2024.

(2) O **índice de grau de endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do Total do passivo circulante e do Total do passivo não circulante da Devedora em 31 de março de 2024, pelo (ii) Total do Patrimônio líquido da Devedora em 31 de março de 2024.

(3) O **índice de composição do endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) Total do passivo circulante da Devedora em 31 de março de 2024, pelo (ii) resultado da soma do Total do passivo circulante e do Total do passivo não circulante da Devedora em 31 de março de 2024.

(4) O **índice de cobertura de juros** corresponde ao quociente da divisão (i) EBIT (LAJIR) da Devedora do período findo em 31 de março de 2024, pelo (ii) Total da Despesa Financeira da Devedora do período findo em 31 de março de 2024.

Em 31 de março de 2024	
	Lucro Líquido
Exercício social findo em dezembro de 2023	130.195
(-) Período de três meses findo em março de 2023	(31.022)
(+) Período de três meses findo em março de 2024	31.083
(=) Período de doze meses findo em março de 2024 [1]	130.256
Total do Ativo em 31/03/2024	2.819.800
Total do Patrimônio Líquido em 31/03/2024	1.419.697

(1) O **Lucro Líquido para o período de doze meses findo em 31 de março de 2024** corresponde o resultado do exercício social findo em dezembro de 2023 subtraído do período de três meses findo em março de 2023 e adicionado do período de três meses findo em março de 2024.

Em 31 de março de 2024		
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado**
Índice de Lucratividade		
Retorno sobre Ativo [1]	0,0110	0,0118
Retorno sobre Patrimônio Líquido [2]	0,0219	0,0219

(1) O **índice de retorno sobre o ativo** corresponde ao quociente da divisão (i) do Lucro líquido do período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2024 da Devedora pelo; (ii) Total do ativo da Devedora em 31 de março de 2024.

(2) O **índice de retorno sobre o patrimônio líquido** corresponde ao quociente da divisão (i) do Lucro líquido do período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2024 da Devedora, pelo (ii) Total do patrimônio líquido da Devedora em 31 de março de 2024.

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

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

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 90 deste Prospecto.

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, 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.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. O Coordenador Líder e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora e as sociedades integrantes de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste **(i)** na seguinte transação relacionada à prestação de serviços bancários e **(ii)** na seguinte oferta pública de valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou de sociedades do seu grupo econômico:

Aplicação Financeira

Sociedade	Produto	Início	Vencimento	Saldo (R$)	Taxa
Trisul S.A.	CDB-CDI	15/03/2024	17/03/2025	32.789,15	100% CDI

Oferta Pública de Valores Mobiliários

- Em 12 de dezembro de 2022, o Banco BV atuou como coordenador líder da 85ª emissão, em duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários cedidos pela Devedora, no valor de R$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), com vencimento em 15 de dezembro de 2027 e remuneração de (i) 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos – DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 acrescida de spread de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e (ii) 7,8381% (sete inteiros e oitenta mil, trezentos e oitenta e um milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das debêntures da segunda série ou da data de pagamento da remuneração das debêntures da segunda série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e
- Em 28 de dezembro de 2023, o Banco BV atuou como coordenador líder da 25ª emissão, em duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Companhia Província de Securitização, lastreados em créditos imobiliários cedidos pela Devedora, no valor de R$63.428.063,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e vinte e oito mil e sessenta e três reais), com vencimento em 20 de novembro de

2043 e **(i)** remuneração de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI sênior ou da data de pagamento da remuneração dos CRI sênior imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** remuneração de 16,00% (dezesseis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI subordinados ou da data de pagamento da remuneração dos CRI subordinados imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora e/ou as sociedades integrantes do seu grupo econômico, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Agente Fiduciário. O Coordenador Líder e a Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Agente Fiduciário. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.

Relacionamento entre a Custodiante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Custodiante. O Coordenador Líder e a Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Custodiante. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Banco Liquidante. O Coordenador Líder e a Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Banco Liquidante. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.

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 Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (Centésima Nonagésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Trisul S.A.*" foi celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder, em 5 de agosto de 2024, e disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição").

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, conforme o Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) fornecimento ao Coordenador Líder, pela Emissora, pela Devedora e por suas Afiliadas (conforme definido no Contrato de Distribuição), em tempo hábil, dos documentos e informações necessárias para instruir os Documentos da Operação, em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para permitir a divulgação da Oferta aos investidores do mercado de capitais e permitir a conclusão da *due diligence* de forma totalmente satisfatória para o Coordenador Líder. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, para que ele decida a continuidade da Emissão;

(ii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Securitizadora, à Devedora e a suas Afiliadas, condição fundamental de funcionamento;

(iii) que todas as declarações feitas pela Securitizadora e pela Devedora constantes nos Documentos da Operação sejam verdadeiras, precisas, consistentes, suficientes e atuais, que permita uma tomada fundamentada de decisão por parte dos potenciais investidores;

(iv) apresentação pela Devedora e suas Afiliadas, no que couber, de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, elaboradas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil;

(v) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora e suas Afiliadas, perante o Coordenador Líder e suas respectivas Afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(vi) aceitação, por parte do Coordenador Líder, da contratação dos Prestadores de Serviço, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora;

(vii) conclusão da *Due Diligence* da Securitizadora e da Devedora, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado em operações deste tipo e políticas internas do Coordenador Líder, inclusive no que se refere aos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro e "conheça seu cliente";

(viii) conclusão da *Due Diligence* da Devedora, em termos satisfatórios à Securitizadora;

(ix) recebimento na data de liquidação dos CRI, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos assessores legais ("Assessores Legais"), atestando a legalidade dos Documentos da Operação e a viabilidade de sua estrutura (inclusive em relação ao lastro do CRI) a realização da *due diligence* de maneira satisfatória e conclusiva, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;

(x) recebimento na data de liquidação dos CRI, em termos satisfatórios à Securitizadora, de parecer legal dos Assessores Legais, atestando a legalidade dos Documentos da Operação e a viabilidade de sua estrutura (inclusive em relação ao lastro do CRI), a realização da due diligence de maneira satisfatória e conclusiva), bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;

(xi) realização de bring down due diligence com relação à Devedora e à Securitizadora em data anterior (a) ao requerimento de registro da Oferta, (b) ao Procedimento de Bookbuilding e (c) à liquidação da Oferta;

(xii) negociação, preparação, aprovação e formalização dos Documentos da Operação em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, aos Assessores Legais e à Devedora, e em conformidade com a legislação e regulação aplicável;

(xiii) apresentação à CVM, pela Devedora e pela Securitizadora de declarações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando que os Documentos da Operação contêm todas as informações necessárias a respeito da Emissão, da Devedora, da Securitizadora e de sua situação financeira, além dos riscos associados aos CRI e às atividades da Devedora e quaisquer outras informações relevantes à tomada de decisão pelos investidores;

(xiv) encaminhamento, pelos auditores independentes, da carta de conforto atestando a consistência entre as informações financeiras da Devedora constantes na seção de análise e discussão das demonstrações financeiras e informações selecionadas dos Prospectos. Esta carta de conforto deverá ser emitida em conformidade com as normas do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, em termos aceitáveis pelo Coordenador Líder, até a data da obtenção do registro da Oferta junto à CVM para a Emissão e o encaminhamento da via física ou digital, a exclusivo critério o Coordenador Líder, impreterivelmente, até a data da liquidação financeira da Oferta;

(xv) obtenção pela Securitizadora, pela Devedora e suas Afiliadas, conforme necessário, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais e regulamentares necessárias à realização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição;

(xvi) prévia publicação da RCA da Devedora registrada na JUCESP, nos termos da legislação vigente;

(xvii) obtenção pela Securitizadora, pela Devedora e pelas Afiliadas de eventuais autorizações (*waivers*) de credores ou sócios, que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta;

(xviii) registro da Emissão e da Oferta perante a CVM e a B3;

(xix) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora;

(xx) obtenção pela Emissão de classificação de *rating* na escala local igual ou superior a "A+" pela Standard and Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 201, 24° andar, Pinheiros, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o n° 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco");

(xxi) cumprimento pela Securitizadora, pela Devedora e por suas Afiliadas, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios,

em especial dos termos socioambientais e trabalhistas em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinação dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente, à sociedade e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxii) presença de representantes e administradores da Devedora nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais), caso aplicável;

(xxiii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Securitizadora, da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (ii) pedido de autofalência da Securitizadora, da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora, da Devedora e/ou de suas Afiliadas e não devidamente elidido no prazo legal; (iv) pedido de tutela cautelar em caráter antecedente preparatório de processo de recuperação judicial pela Securitizadora, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas; ou (v) propositura, pela Securitizadora, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (vi) ingresso pela Securitizadora, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou (vii) qualquer procedimento similar aos previstos nos itens anteriores;

(xxiv) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais e operacionais da Securitizadora, da Devedora e/ou de suas Afiliadas;

(xxv) cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, especialmente com relação às normas relativas ao período de silêncio previstas na Resolução CVM 160;

(xxvi) recolhimento pela Devedora de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão na B3, na CVM e na ANBIMA;

(xxvii) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora e da Securitizadora perante a CVM;

(xxviii) cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora e à Securitizadora no Contrato de Distribuição, bem como não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização;

(xxix) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, Lei n° 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada, (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei n° 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei n° 12.846, de 1° de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n° 11.129, de 11 de julho de 2022, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act (UKBA)*, conforme aplicável, pela Securitizadora, pela Devedora ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxx) cumprimento pela Securitizadora e pela Devedora, de normas e leis aplicáveis que versam sobre matérias relativas ao meio ambiente, à legislação trabalhista e previdenciária em vigor aplicáveis às atividades da Devedora e de suas Afiliadas, incluindo à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho

Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, trabalhistas e previdenciárias supletivas aplicáveis as suas atividades;

(xxxi) liberdade do Coordenador Líder para, nos limites da legislação e da regulamentação aplicáveis em vigor, divulgar a Emissão através de qualquer meio;

(xxxii) que o fluxo dos CRI seja calculado em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Lider e em função das Debêntures, não havendo descasamento entre os fluxos; e

(xxxiii) perfeita vinculação dos créditos imobiliários aos CRI;

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder e os demais fornecedores, sendo a Securitizadora, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, os Assessores Legais, entre outros envolvidos, por todas as Despesas comprovadamente incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM, observado que a não implementação de qualquer dessas condições poderá ser tratada como modificação da Oferta, conforme o caso, caso esta já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "*4. Fatores de Risco*", na página 19 e seguintes deste Prospecto.

Desde que integralmente cumpridas ou renunciadas, conforme o caso, as Condições Precedentes, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública de acordo com o Plano de Distribuição, sob o regime misto de colocação, sendo que (i) R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondentes a 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder ("Garantia Firme"); e (ii) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondentes a 50.000 (cinquenta mil) CRI, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta e obtenção de cópias na sede da Securitizadora, da Devedora e do Coordenador Líder, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.

Comissões e Despesas	Montante (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Comissionamento do Coordenador	**6.109.573,88**	**3,05**
Comissão de Coordenação e Estruturação(1a) (flat)	2.346.430,55	1,17
Comissão de Distribuição(1b) (flat)	3.763.143,33	1,88
Comissão de Sucesso(1c) (flat)	0,00	0,00
Prestadores de Serviço	**484.749,96**	**0,2424**
Securitizadora (Implantação) (*flat*)	25.345,88	0,0127
Securitizadora (Administração do Patrimônio Separado dos CRI) (anual)	38.516,88	0,0193
Assessores Legais	261.186,97	0,1306

Comissões e Despesas	**Montante (em R$)**	**% do Valor Total da Emissão**
Agência de Publicidade (*flat*)	12.000,00	0,0060
Agente Fiduciário (implantação) (*flat*)	25.042,69	0,0125
Agente Fiduciário (anual)	19.351,17	0,0097
Instituição Custodiante (Implantação / Registro CCI + Custódia) (flat)	13.659,65	0,0068
Instituição Custodiante (Custódia) (anual)	7.968,13	0,0040
Banco Mandatário e Escriturador (anual)	10.476,00	0,0052
Agência de Classificação de Risco (implantação) (anual) (2)	92.233,60	0,0461
Auditoria Independente do Patrimônio Separado (anual)	4.314,87	0,0022
Auditoria Independente da Devedora (*flat*)	393.450,00	0,1967
Contabilidade do Patrimônio Separado dos CRI (anual)	3.120,00	0,0016
Registros	**182.769,00**	**0,0914**
Taxa de Fiscalização CVM (*flat*)	60.000,00	0,0300
B3 | CETIP* - Registro CRI (*flat*)	49.000,00	0,0245
B3 | CETIP* - Registro CCI (*flat*)	2.000,00	0,0010
B3 | CETIP* - Depósito CCI (*flat*)	4.915,00	0,0025
B3 | CETIP* - Taxa Transação (anual)	1.920,00	0,0010
B3 | CETIP* - Utilização (anual)	1.680,00	0,0008
B3 | CETIP* - Custódia de CCI (anual)	45.360,00	0,0227
ANBIMA - Registro da Oferta (*flat*)	14.915,00	0,0075
ANBIMA - Base de Dados (*flat*)	2.979,00	0,0015
Custo Total	**6.777.092,83**	**3,3885**
Valor Líquido para Emissora	**193.222.907,17**	**96,6115**

(1) Os valores foram arredondados e estimados, calculados com base em dados de 5 de agosto de 2024, considerando a distribuição de, inicialmente, R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI.

(1a) Comissão de Coordenação e Estruturação: a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, na primeira Data de Integralização, uma comissão flat de 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento), incidente sobre o Valor Total da Emissão, calculada com base no Valor Nominal Unitário.

(1b) Comissão de Distribuição: a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, na primeira Data de Integralização, uma comissão de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento), incidente sobre o Valor Total da Emissão, calculada com base no Valor Nominal Unitário.

(1c) Prêmio de Sucesso: a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, na primeira Data de Integralização, uma comissão de 25% (vinte e cinco por cento) incidente sobre o benefício econômico da Emissão após o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo considerado eficiência apenas uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano.

(2) Os valores são cobrados em dólares na proposta original e foram "convertidos" com base na cotação de fechamento PTAX venda divulgada em 05 de agosto de 2024 de R$5,7646, divulgada no site do Banco Central (https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/historicocotacoes).

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% do Valor Total da Emissão	Valor Líquido por CRI (R$)
200.000	1.000	33,8855	3,3885%	966,1145

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, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

Documentos e Informações anexos a este Prospecto:

(i) Cópia da ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através dos sistemas Fundos.NET e Empresas.NET, nos temos do artigo 2º da Resolução CVM nº 166 de setembro de 2022;

(ii) Cópia da ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 5 de agosto de 2024, cuja ata será arquivada na JUCESP;

(iii) Relatório de Classificação de Risco Preliminar dos CRI;

(iv) Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) Escritura de Emissão de CCI; e

(vi) Termo de Securitização.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto:

(i) Estatuto social vigente da Securitizadora;

(ii) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;

(iv) Informações financeiras trimestrais da Securitizadora relativas ao período de seis meses findo em 31 de março de 2024;

(v) Estatuto social vigente da Devedora;

(ii) Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(iii) Informações financeiras trimestrais da Devedora relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2024; e

(iv) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Estatuto Social Vigente da Securitizadora

Securitizadora: acessar https://virgo.inc/institucional/assembleia-geral/ (neste *website*, acessar a ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 22 de agosto de 2022).

Formulário de Referência da Securitizadora

Securitizadora: acessar https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/ (neste *website*, acessar a versão mais recente disponível).

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

Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Securitizadora: acessar https://virgo.inc/institucional/dados-economicos-financeiros/.

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm (neste *website* clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "Virgo Companhia Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em " Virgo Companhia Securitizadora", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF").

Informações Financeiras Trimestrais da Securitizadora

Securitizadora: acessar https://virgo.inc/institucional/, neste website, acessar "Dados econômicos financeiros", selecionar "VIRGO (ISEC)". Procure pela Demonstração Financeira ou Informe Trimestral que será consultado e, por fim, clique em "DOWNLOAD".

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "ITR", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela ITR que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

Estatuto Social Vigente da Devedora

Devedora: acessar https://ri.trisul-sa.com.br/estatuto-codigo-de-etica-e-politicas/ (neste *website*, selecionar "Estatuto Social" e acessar a versão mais recente disponível).

CVM: acessar www.gov.br/cvm (neste *website*, selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Trisul SA". Em seguida clicar em "Trisul SA", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "Categoria" selecionar "Estatuto Social", e selecionar "Data de Entrega" no campo "No período". Em seguida, clicar em "consultar" e procurar pelo Estatuto Social. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF" (certifique-se de que todos os campos estão selecionados) e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

Formulário de Referência da Devedora

Devedora: acessar https://ri.trisul-sa.com.br/publicacoes-cvm/ (neste *website*, selecionar "Formulário de Referência" e acessar a versão mais recente disponível).

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, selecionar "Central de Sistemas da CVM", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias" e, em seguida, clicar em "acessar". Nesta página digitar "Trisul SA" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Trisul SA". Na página seguinte, selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa" e, posteriormente, no campo "Categorias" o item "FRE - Formulário de Referência", selecionar no campo "Data de Entrega" o campo "No período". Em seguida, clicar em "consultar" e procurar pelo Formulário de Referência e selecionar "Data de Entrega" no campo "No período". Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF" (certifique-se de que todos os campos estão selecionados) e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

B3: acessar www.b3.com.br, neste website acessar, na página inicial, na seção "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", posteriormente, clicar em Ações e, então, em "Empresas Listadas. Nesta página, digitar "Trisul SA" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Trisul SA" e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, no campo "Formulário de Referência", clicar na versão mais recente disponível.

Informações Financeiras Trimestrais da Devedora

Devedora: acessar https://ri.trisul-sa.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/ (neste *website*, selecionar "ITR/DFP" e acessar a versão mais recente disponível).

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm/pt-br, neste website clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)". Nesta página digitar "Trisul SA" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Trisul SA". Ato contínuo, selecionar no campo "Categorias" o item "ITR", no campo "Período de Entrega" selecionar o campo "Período" para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, selecionar o ITR a ser consultado e no campo "Ações", clicar em clicar em "Download" ou "Consulta".

B3: acessar www.b3.com.br, neste website acessar, na página inicial, na seção "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", posteriormente, clicar em Ações e, então, em "Empresas Listadas. Nesta página, digitar "Trisul SA" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Trisul SA" e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Informações Trimestrais – ITR".

Demonstrações Financeiras da Devedora

Devedora: acessar https://ri.trisul-sa.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/ (neste *website*, selecionar "Demonstrações Financeiras" e acessar a versão mais recente disponível).

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, clicar em "Central de Sistemas da CVM", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias" e, em seguida, clicar em "acessar". Nesta página digitar "Trisul SA" e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Trisul SA". Ato contínuo, selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "Categoria" o item "Dados Econômico-Financeiros", no campo "Data de Entrega" selecionar o campo "No período" e buscar pelas "Demonstrações Financeiras Anuais Completas" a serem consultada e no campo "Ações", clicar em clicar em "Download" ou "Consulta" da demonstração financeira a ser consultada).

B3: https://www.b3.com.br (neste *website* acessar, na página inicial, na seção "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", posteriormente, clicar em Ações e, então, em "Empresas Listadas. Nesta página, digitar "Trisul S/A" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Trisul" e, posteriormente, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP").

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*", A PARTIR DA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*" CONSTANTE DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
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;

BANCO VOTORANTIM S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes
CEP 04794-000, São Paulo – SP
At.: João Claudio Del Nero Frizzo / Felipe Pretz
Telefone: (11) 5171-1651 / (11) 5171-3647
E-mail: joao.frizzo@bv.com.br / felipe.pretz@bv.com.br

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 JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.200
CEP 05426-100, São Paulo – SP
At.: Srs. Alberto Faro e Gustavo Secaf Rebello
Telefone: (11) 3150-7000
E-mail: afaro@machadomeyer.com.br / grebello@machadomeyer.com.br
Website: www.machadomeyer.com.br

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lobo de Rizzo Advogados
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sr. Milton Pinatti / Sra. Maria Costa Neves Machado
Telefone: (11) 3702-7000
E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br / maria.machado@ldr.com.br
Website: www.ldr.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

Auditor Independente da Devedora, responsável por revisar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de 2020 e de 2021, bem como as informações trimestrais individuais e consolidadas do período de 3 (três) meses findo em 30 de setembro de 2024:

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
Rua Major Quedinho, nº 90, Centro
CEP 01050-030, São Paulo – SP
At.: Paulo Sérgio Barbosa
Telefone: paulo.barbosa@bdo.com.br
https://www.bdo.com.br/

Auditor Independente da Emissora, responsável por revisar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de 2020 e de 2021, bem como as informações trimestrais individuais e consolidadas do período de 3 (três) meses findo em 30 de setembro de 2024:

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
Rua Major Quedinho, nº 90, Centro
CEP 01050-030, São Paulo – SP
At.: Viviene Alves Bauer
Tel.: viviene.bauer@bdo.com.br
https://www.bdo.com.br/

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

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Joaquim Floriano, n° 1.052, sala 132
CEP 04534-002, São Paulo – SP
At.: Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)
Website: https://www.oliveiratrust.com.br/

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

Itaú Unibanco S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100
CEP 04344-902, São Paulo – SP

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

Itaú Corretora de Valores S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP

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 16.8 do Anexo D da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto do Coordenador Líder nos endereços descritos acima.

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

A Emissora declara que o seu registro de companhia securitizadora na CVM na categoria S2, nos termos da Resolução CVM 60, encontra-se atualizado.

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

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações, declarações e garantias fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

16.11. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários

Não aplicável.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO WEBSITE DA DEVEDORA E DA CVM

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. Para mais informações acerca da Devedora, incluindo, mas não se limitando a informações relativas ao histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, fatores de risco e outras informações relativas à Devedora, podem ser encontradas no website indicado na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência – Formulário de Referência da Devedora", na página 90 deste Prospecto. Leia o Formulário de Referência da Devedora antes de aceitar a Oferta.

Para mais informações acerca da Devedora, veja a seção "12. Informações Sobre a Devedora e Coobrigados", na página 77 deste Prospecto, e o Formulário de Referência da Devedora.

Para mais informações acerca dos Fatores de Risco relacionados à Devedora incluindo, mas não se limitando aos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora veja a seção "4. Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Devedora", na página 20 deste Prospecto.

18.1. Informações Adicionais da Devedora

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas subsidiárias, se houver:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, bem como ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 19 deste Prospecto.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 4.1 e 4.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, bem como ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 19 deste Prospecto.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2 e 1.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, bem como ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 19 deste Prospecto.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento:

As informações solicitadas podem ser consultadas no item 2.10 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, bem como ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 19 deste Prospecto.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora:

As informações solicitadas podem ser consultadas no item 2.1 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora, bem como ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 19 deste Prospecto.

Informações Adicionais

Overview Trisul

Construtora brasileira no segmento de média/alta renda, com acionistas na gestão da companhia.

TRISUL

Resultado de uma reorganização societária que uniu a Incosul Incorporação e Construção e Tricury Construções e Participações, a Trisul S.A. é uma companhia familiar, com acionistas controladores em sua administração há mais de 40 anos.

Foco de atuação na cidade de São Paulo, com presença em regiões estratégicas, atuando através dos segmentos de média e alta renda e no segmento econômico - Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Modelo de negócios verticalizado e integrado, com ciclo de construção reduzido e relevante landbank.

Gradativa performance operacional e financeira, em meio a condições macroeconômicas adversas.

R$ 302,7 milhões Receita Líquida 1T24 | **14,0%** Receita Líquida CAGR 2017 – 1T24 LTM | **10,3% 1T24** Margem Líquida | **R$ 31,1 milhões Lucro Líquido 1T24**

R$ 58,2 milhões EBITDA Aj. 1T24 | **19,2% 1T24** Margem EBITDA Aj.

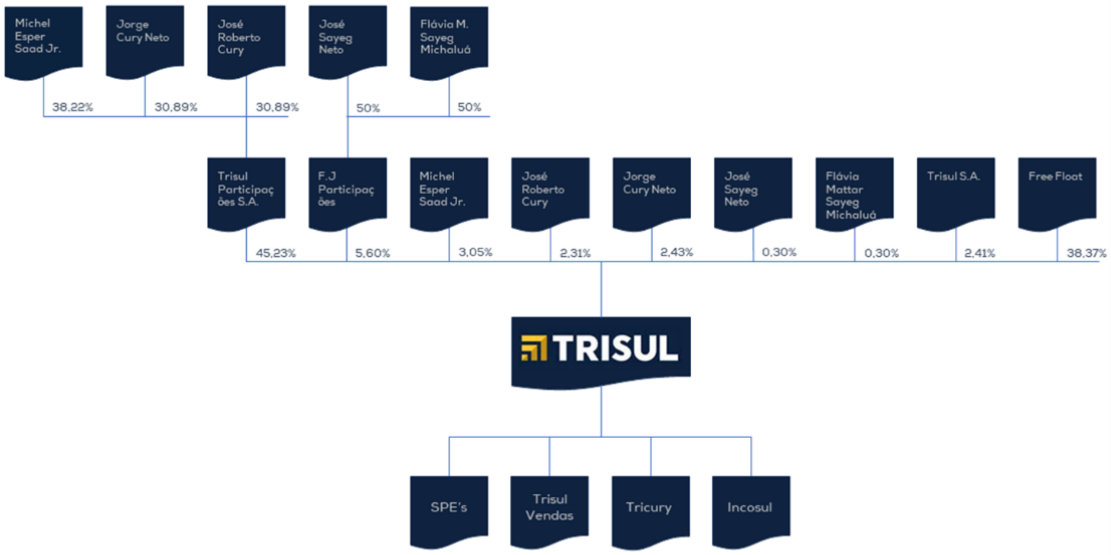
Fonte: Companhia.

Para fins do exposto acima, esclarece-se que o EBITDA (*Earning Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*) sigla em inglês para denominar LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos de renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Resolução CVM n.º 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro (prejuízo) líquido do exercício ou do período, acrescido do resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido, depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado é uma medição não contábil elaborada por nós que corresponde ao EBITDA ajustado pela reincorporação dos encargos financeiros apropriadas no Custo dos Imóveis Vendidos. O EBITDA Ajustado é calculado utilizando-se o EBITDA, adicionando as despesas de juros com financiamento à produção, as quais são capitalizadas aos custos dos imóveis em construção e reconhecidas no resultado, proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, registradas no custo dos imóveis vendidos. Dessa forma, a Margem EBITDA Ajustada é calculada pelo EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

Apresenta-se abaixo a conciliação entre os valores divulgados e os valores das informações financeiras da Companhia referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e o período findo em 31 de março de 2024:

(R$ milhares)	2022	2023	1T24
Resultado líquido antes da participação de minoritários em controladas	69.750	130.195	31.083
Despesas(Receitas) financeiras, líquidas	22.606	4.271	(1.321)
Imposto de renda e contribuição social	21.751	28.148	8.047
Depreciação/Amortização	22.153	25.704	5.729
Amortização direito de uso	1.176	0	-
EBITDA	**137.436**	**188.318**	**43.538**
% Margem EBITDA	***18,1%***	***18,0%***	***14,4%***
Despesas de juros com financiamento à produção	18.971	45.531	14.684
EBITDA Ajustado	**156.407**	**233.849**	**58.222**
% Margem EBITDA Ajustado	***20,6%***	***22,3%***	***19,2%***

Organograma



Data Base: 28/06/2024

12

Composição Acionária e Diretoria

Acionistas	Ações	Percentual
Trisul Participações S.A.	84.412.295	45,2%
FJ Participações	10.446.535	5,6%
Controladores e Administradores	16.368.523	8,8%
Ações em Tesouraria	4.505.000	2,4%
Ações em Circulação	70.885.185	38,0%
Total	**186.617.538**	**100,0%**

Data Base: 28/06/2024

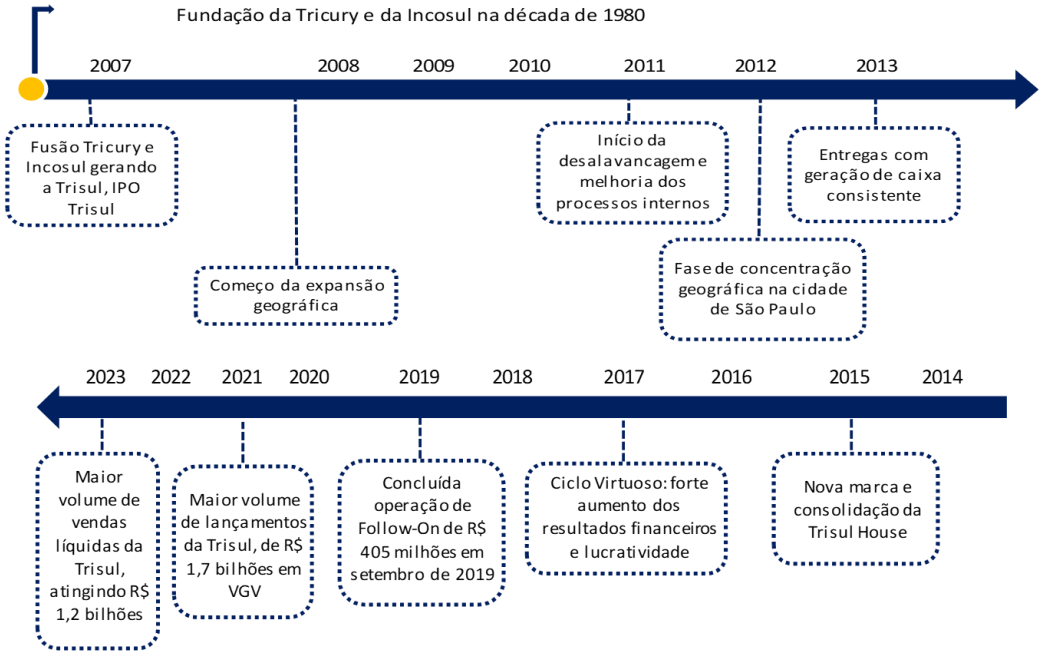
Jorge Cury Neto – Diretor Presidente
Formou-se em Engenharia Civil, em 1983, pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie e, no mesmo ano, concluiu o Curso Intensivo de Administração para Executivos pela Fundação Getúlio Vargas. Nos últimos 5 (cinco) anos, teve as seguintes experiências profissionais: (i) atuou no SECOVI-SP (Sindicato da Habitação) – organização cuja atividade principal é representar as empresas atuantes no mercado imobiliário em âmbito nacional – no cargo de Diretor, na função de Conselheiro Técnico voltado para o Sistema Financeiro Habitacional; (ii) foi sócio fundador da companhia Tricury Construções e Participações Ltda., atuando como Diretor Técnico responsável por todas as obras, negociações e aquisições dos terrenos das incorporações. Atualmente, exerce os cargos de Diretor Presidente, Vice-Presidente do Conselho de Administração e Presidente do Comitê Executivo da Companhia.

João Eduardo de Azevedo Silva – Diretor Vice-Presidente de Operações
Formou-se em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia da Fundação Armando Alvares Penteado em 1999, complementou sua formação acadêmica com Pós-Graduação em gestão empresarial FIA-Fundação Instituto de Administração (2001/2002) e um Master in Business Administration pela Katz Graduate School of Business, University of Pittsburgh, Pennsylvania, em 2013. Nos últimos 20 anos, dedicou-se à Even Construtora, onde exerceu posições de liderança e estratégia, incluindo Diretor Executivo de Incorporações, Vice-Presidente de Incorporações, Co-CEO e COO até janeiro de 2024. Durante sua carreira, dedicou-se à profissionalização das organizações em que atuou, focando não apenas na excelência operacional e na governança corporativa, mas também no desenvolvimento de produtos diferenciados.

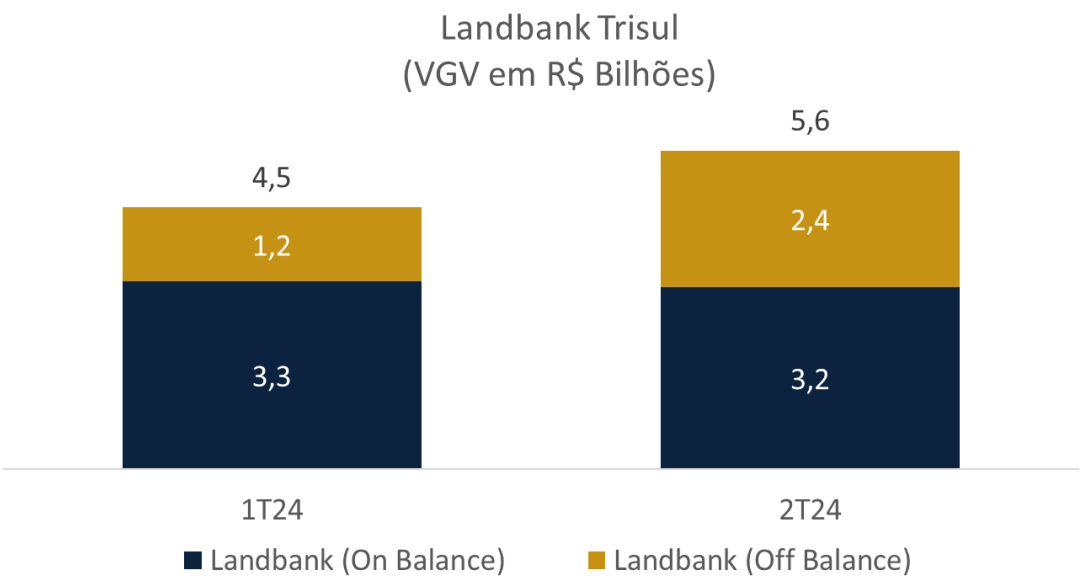
Fernando Salomão – Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores
Formou-se em Engenharia de Produção em 1980 pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e obteve sua pós-graduação em Administração de Empresas em 1982 pelo CEAG/Fundação Getúlio Vargas. Fernando Salomão juntou-se à Companhia em 2007, tendo exercido o cargo de Diretor Administrativo da Companhia entre os anos de 2007 e 2011, e atua no mercado imobiliário desde 1995. Atualmente, exerce o cargo de Diretor Financeiro e Relações com Investidores da Companhia.

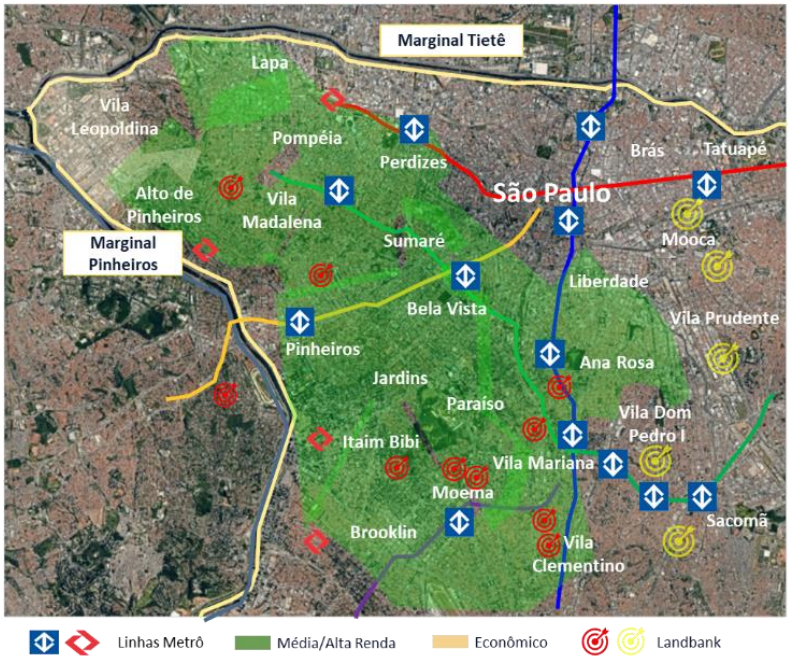
14
Fonte: Companhia.

Linha do Tempo



15





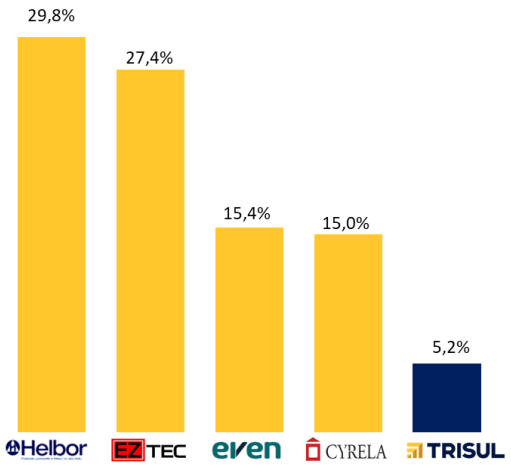
FOCO EM REGIÕES *ESTRATÉGICAS* DA CAPITAL PAULISTA

- ~R$ 3,9 bilhões de Landbank *(on e off balance)* no Padrão MAP;
- ~R$ 1,7 bilhões de Landbank *on e off balance)* no Padrão Econômico;
- Foco nas zonas Sul, Oeste e Leste da cidade de São Paulo;
- Próximos de metrôs e importantes pontos de acesso;
- Potencial para gerar resultados imediatos e crescentes.

Últimos Projetos Entregues:

Projetos (Mês/Entrega)	Tipo	% Vendida
Boreal Madalena (Dez/2023)	Alto	**95%**
Marquez Alto do Ipiranga (Dez/2023)	Alto	**98%**
Vista Campo Belo (Mai/2024)	Alto	**97%**
Side Alto da Boa Vista (Mai/2024)	Médio	**94%**
Side Barra Funda (Mai/2024)	Médio	**89%**
Nattur Nova Klabin (Jun/2024)	Médio	**71%**
Oscar Itaim (Jul/2024)	Alto	**79%**

% Estoque Pronto das Companhias (1T24):



Fonte: Companhia.

Últimos projetos entregues pela Trisul...

Obras Entregues 2024								
Data da Entrega		Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R$ MM[1]	VGV Trisul R$ MM[1]
Obras Entregues 2024								
1	mai-24	Vista Campo Belo	São Paulo	Alto	130	100%	149,3	149,3
2	mai-24	Side Alto da Boa Vista	São Paulo	Médio	200	100%	141,1	141,1
3	mai-24	Side Barra Funda	São Paulo	Médio	594	100%	272,4	272,4
4	jun-24	Nattur Nova Klabin	São Paulo	Médio	246	100%	182,7	182,7
5	jul-24	Oscar Itaim	São Paulo	Alto	40	100%	178,8	178,8
Total 2024					1.210		924,3	924,3

Próximas Entregas 2024								
Data da Entrega		Empreendimento	Cidade	Padrão	Total de Unidades	% Trisul	VGV Total R$ MM[1]	VGV Trisul R$ MM[1]
Próximas Entregas 2024								
1	ago-24	Horizon Paraíso	São Paulo	Alto	183	70%	172,6	120,8
2	ago-24	Tucuna 250	São Paulo	Alto	218	100%	185,1	185,1
Total 2024					401		357,7	305,9

Fonte: Companhia.

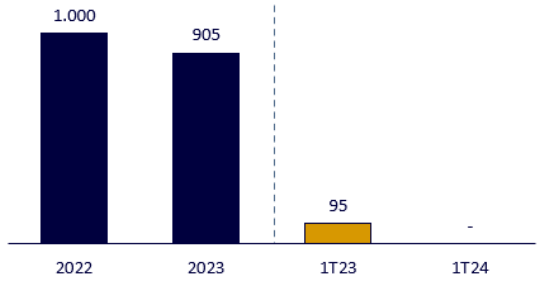
Últimos lançamentos pela Trisul...

Lançamentos 2024								
	Lançamentos	Região	Data de Lançamento	Padrão	Número de Unidades	% Trisul	VGV Total R$ MM	VGV Trisul R$ MM
Lançamentos 2024								
1	The Collection Vila Clementino	São Paulo	jun-24	Médio	537	100%	230,0	230,0
2	Vila Verde Sabará - Fase 4	São Paulo	jun-24	Econômico	266	100%	72,0	72,0
Total 2024					803		302,0	302,0

Destaques Financeiros e Operacionais

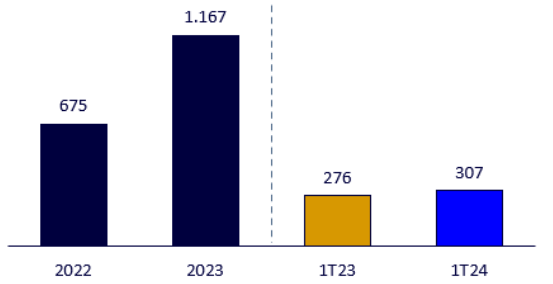
VGV (% Trisul) Lançado

R$ milhões



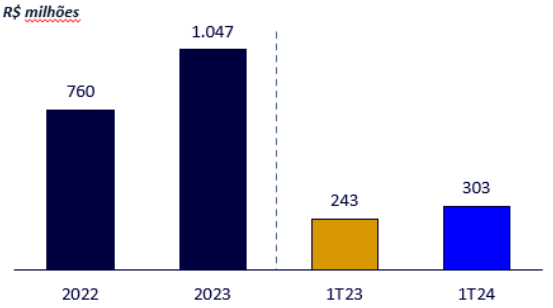
Vendas Líquidas (100% Trisul)

R$ milhões



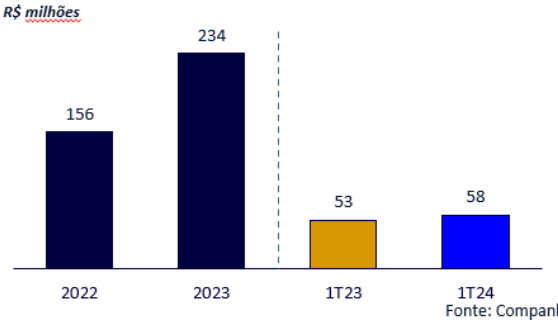
Receita Líquida

R$ milhões



EBITDA Ajustado

R$ milhões



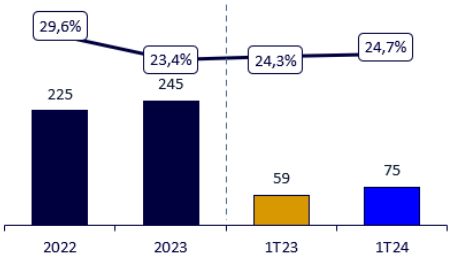
Fonte: Companhia.

[1] Vide reconciliação acima do EBITDA Ajustado.

Destaques Financeiros e Operacionais

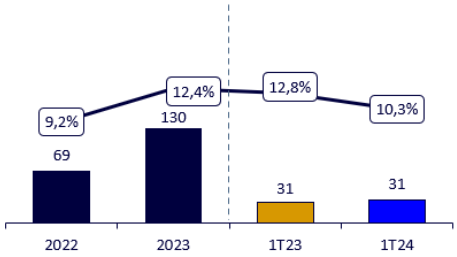
Lucro Bruto e Margem Bruta

R$ milhões e %

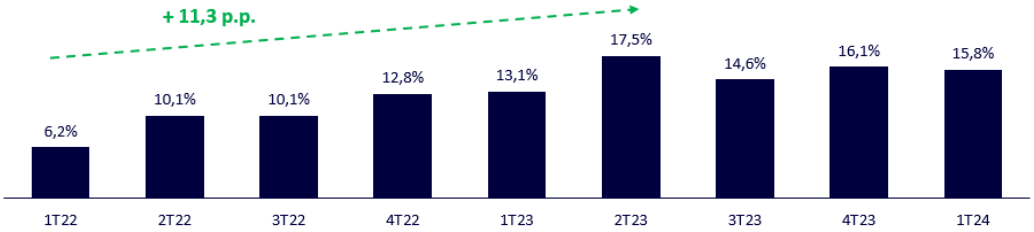


Lucro Líquido e Margem Líquida

R$ milhões e %



VSO em Unidades (%)

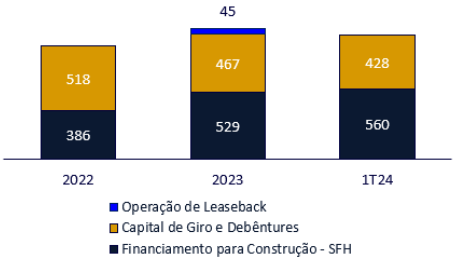


Fonte: Companhia.

Endividamento – Mar/24

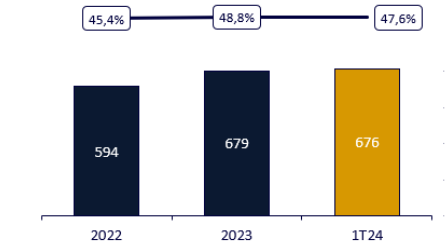
Total do Endividamento

R$ milhões

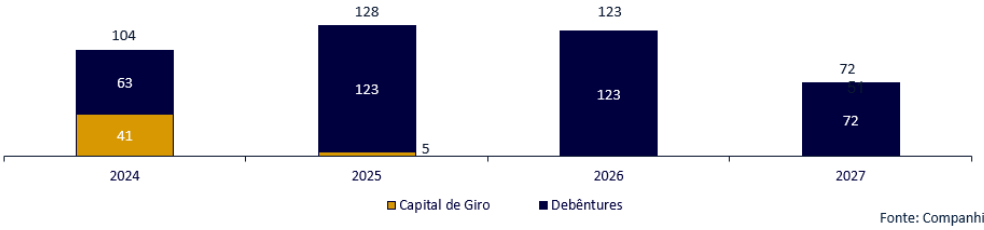


Dívida Líquida e Dívida Líquida/PL

R$ milhões



Amortização da Dívida



Fonte: Companhia.

Endividamento – Mar/24

Endividamento (R$ milhões)	mar-24
Financiamentos para Construção – SFH	(559.723)
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	(427.898)
Total Endividamento	**(987.621)**
Caixa, Equivalentes de Caixa	311.279
Total Disponibilidade	**311.279**
Endividamento Líquido	**(676.342)**
Patrimônio Líquido	**1.419.697**
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	**47,6%**
Dívida Líquida Excl. SFH / Patrimonio Líquido	**8,2%**

Breakdown da Dívida (R$ mil)	mar-24
Financiamentos para Construção – SFH	296.213
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	135.542
Empréstimos e Financiamentos (Curto Prazo)	431.755
Financiamentos para Construção – SFH	263.510
Empréstimos para Capital de Giro e Debêntures	292.357
Empréstimos e Financiamentos (Longo Prazo)	555.867
Total do Endividamento	987.621

Fonte: Companhia.

Endividamento | *Covenants*

Índices Financeiros - 7ª Emissão de Debêntures	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	
$\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{PL}}$	0,20	0,15	0,19	0,27	0,23	0,22	0,25	0,17	≤ 0,50
$\frac{\text{Recebíveis + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar}}$	4,12	4,73	4,32	3,81	4,04	4,14	3,94	4,28	< 0 *ou* $> 2{,}0$

Índices Financeiros - 8ª Emissão de Debêntures	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	
$\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{PL}}$	0,20	0,15	0,19	0,27	0,23	0,22	0,25	0,17	< 0,50
$\frac{\text{Recebíveis + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar}}$	4,12	4,73	4,32	3,81	4,04	4,14	3,94	4,28	> 2,0

Índices Financeiros - 9ª Emissão de Debêntures	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	
$\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{PL}}$	0,27	0,23	0,22	0,25	0,17	< 0,50
$\frac{\text{Recebíveis + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar}}$	3,81	4,04	4,14	3,94	4,28	> 2,0

Fonte: Companhia.

Liquidation Value (LV)

Liquidation Value *(em R$ milhões)*	MAR'2024
Recebíveis de Unidades Vendidas	1.482
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(67)
(-) Obrigações com Unidades Vendidas	(374)
Subtotal 1	**1.042**
Unidades a Venda a Valor de Mercado	1.816
(-) PIS/COFINS, Imposto de Renda e CSLL	(82)
(-) Obrigações para Construir	(411)
Subtotal 2	**1.323**
Terrenos	600
Imobilizado	9
Propriedades para Investimento	36
(-) Obrigações com Aquisição de Terreno	(153)
Outros Ativos	0
(-) Outros Passivos	0
(-) Dívida Líquida	(676)
Subtotal 3	**(185)**

Liquidation Value (Subtotal 1+2+3)	**2.180**
Valor P/ Ação Estimado pelo Liquidation Value	11,68
Patrimônio líquido	1.420
Valor P/ Ação Estimado pelo Patrimônio Líquido	7,61
P/LV	**0,408**
P/BV	**0,626**
Market Cap	888,299
# de ações	186,618
Preço de fechamento (24/06/2024)	4,76

Fonte: Companhia.

TRISUL
Empresa verticalizada;
Versátil – atua nos segmentos MAP e Econômico
Equipe de vendas própria, separada por segmentos;
Novo GUIDANCE = maior escala funcional;
(1) Landbank Premium; (2) equipe integrada; (3) cia. verticalizada; (4) sólida estrutura de capital;
Empresa familiar, simbiose entre 1ª e 2ª geração.
Fonte: Companhia.

Duration dos CRI

CRI Primeira Série: aproximadamente 3,29 anos, data-base 1 de agosto de 2024.

CRI Segunda Série: aproximadamente 3,62 anos, data-base 1 de agosto de 2024.

Assembleia Especial de Investidores

Realização da Assembleia Especial. Os Titulares de CRI da Primeira Série e os Titulares de CRI da Segunda Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29 da Resolução CVM 60, em Assembleia Especial, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI da Primeira Série e/ou dos Titulares de CRI da Segunda Série, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60. As Assembleias Especiais dos Titulares de CRI da Primeira Série e as Assembleias Especiais dos Titulares de CRI da Segunda Série sempre serão realizadas separadamente, exceto se a respectiva deliberação a ser tomada abranger interesses de todas as séries, caso em que poderá ser conjunta. Nesse caso, para fins de apuração dos quóruns, deverão ser considerados os CRI Primeira Série em Circulação e os CRI Segunda Série em Circulação em conjunto.

Legislação Aplicável. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Meio de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

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 que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular do CRI.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser **(i)** em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e **(ii)** conforme previstos no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e/ou conforme cadastro realizado pelos Titulares de CRI no *site* da Emissora.

Caso o Titular do CRI possa participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI pode ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60, por iniciativa da Devedora, da própria Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em circulação da respectiva série que estiver sendo convocada, se for o caso.

Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Emissora para cada um dos investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação.

As divulgações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI não contar com quórum suficiente para sua instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única divulgação de segunda convocação.

O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve conter, no mínimo, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva série convocada, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 de Titulares de CRI da respectiva série convocada; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI da respectiva série convocada pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva série convocada.

A presença da totalidade dos Titulares de CRI da respectiva série convocada supre a falta de convocação para fins e instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva série convocada, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

A Assembleia de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

Instalação. Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização, a Assembleia Especial será instalada: **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número.

Voto. Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os Titulares de CRI que sejam detentores de CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos itens acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, 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.

Presença dos Representantes Legais da Emissora. O Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Comparecimento do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário dos CRI; **(iv)** a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou **(v)** à pessoa designada pela CVM.

Competência. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas no Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI 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;

(ii) alteração do Termo de Securitização, observado as hipóteses de celebração de aditamento já previstas no instrumento;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, podendo ocorrer, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, em razão da **(a)** insuficiência de bens do Patrimônio Separado dos CRI para liquidar a emissão de títulos de securitização; **(b)** decretação de falência ou recuperação extrajudicial ou extrajudicial da Emissora; **(c)** nos casos previstos no Termo de Securitização; e (d) em qualquer outra hipótese deliberada pelos Titulares de CRI, desde que com a anuência da Emissora;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive, a realização de aporte de capital por parte dos investidores, a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI, ou a transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso;

(v) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) a substituição da Agência de Classificação de Risco, Escriturador, Agente Fiduciário dos CRI, Banco Liquidante, B3, Instituição Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Contador do Patrimônio Separado, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto no Termo de Securitização;

(vii) os Eventos de Vencimento Antecipado, observado o quórum específico previsto;

(viii) os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;

(ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;

(x) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI;

(xi) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI;

(xii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; e

(xiii) a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.

Quórum de Deliberação. Exceto conforme estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, respeitado a presença de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial a que se refere o item acima ou que tratem a respeito de renúncia prévia (*waiver*), deverão ser aprovadas: **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria dos titulares de CRI presentes, desde que esta maioria represente, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

No caso de deliberação, na Assembleia de Titulares de CRI, pela insuficiência de bens deverá ser observado o quórum previsto na Cláusula 11.9 do Termo de Securitização, ou pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora, deverá ser observado o quórum previsto no Termo de Securitização.

As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; e **(v)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial previstos no Termo de Securitização.

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado dos CRI, sendo acrescido ao saldo devedor dos CRI.

Assembleia Especial para Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. Ocorrido quaisquer dos eventos listados na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia Especial deverá ser convocada mediante edital publicado na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário com, no mínimo, 20 (vinte) 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 instalar-se-á, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por maioria dos votos dos CRI em Circulação presentes, nos termos do artigo 30 da Resolução CVM 60, 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, na forma do parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

A Assembleia Especial deverá deliberar pela não liquidação do Patrimônio Separado. Além disso, nos termos do art. 30, parágrafo 2º da Lei 14.430, a Assembleia Especial de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário dos CRI, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Lei 14.430, caso a Assembleia Especial de liquidação dos Patrimônio Separado dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou caso referida Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; e

(ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

20. SUMÁRIO DE TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste Prospecto, adotam-se as definições descritas na tabela abaixo, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no Termo de Securitização:

Palavra ou Expressão	Definição
"Afiliadas"	Significa, em conjunto, sociedades coligadas, controladoras e controladas, conforme previsto no Capítulo XX da Lei das Sociedades por Ações.
"Agência de Classificação de Risco"	Significa a **STANDARD AND POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 201, 24° andar, Pinheiros, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o n° 02.295.585/0001-40, responsável pela classificação inicial e atualização dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário dos CRI"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, ou qualquer outra instituição que venha a substitui-la, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI nomeada nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 e conforme atribuições previstas no Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"	Tem o significado previsto na Cláusula 7.5 do Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI"	Tem o significado previsto na Cláusula 7.5 do Termo de Securitização.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis, nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Significa o "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis, nos termos dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160.

Palavra ou Expressão	Definição
"Assembleia Especial" ou "Assembleia Especial dos Titulares de CRI"	Significa a assembleia especial de titulares de CRI, na forma da Cláusula 8 do Termo de Securitização.
"Atualização Monetária dos CRI Segunda Série"	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado, qual seja, a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES SS LTDA.**, empresa brasileira de sociedade simples, membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324.
"Autoridade"	Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão.
"Aviso ao Mercado"	Significa o "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis, nos termos dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160.
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n° 48, 6° andar, inscrita no CNPJ sob o n° 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Banco Central"	Significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o n° 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	O boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Emissora formalizará a subscrição das Debêntures.
"Brasil" ou "País"	A República Federativa do Brasil.
"CETIP21"	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CCI"	Significa a CCI da Primeira Série e a CCI da Segunda Série, em conjunto.

Palavra ou Expressão	Definição
"CCI da Primeira Série"	Significa a cédula de crédito imobiliário fracionária, nº 001, em série única, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
"CCI da Segunda Série"	Significa a cédula de crédito imobiliário fracionária, nº 002, em série única, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Tem o significado atribuído no preâmbulo acima.
"Código ANBIMA"	O "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", vigente nesta data.
"Código Civil"	A Lei Federal n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	A Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	Tem o significado constante da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado constante da Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida no Itaú Unibanco S.A. (341), sob o nº 98064-2, agência 3100-5, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários.
"Contador do Patrimônio Separado"	A **LINK – CONSULTORIA CONTABIL E TRIBUTÁRIA LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, Belenzinho, CEP 03.173-010, 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, ou o prestador que vier a substitui-la.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", celebrado em 5 de agosto de 2024 entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora.

Palavra ou Expressão	Definição
"Conta de Livre Movimentação da Devedora"	Tem o significado constante da Cláusula 14.1.4 do Termo de Securitização.
"Controladas Relevantes"	Significam todas as controladas da Devedora relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo II** do Termo de Securitização, conforme o caso, bem como as seguintes controladas da Devedora: Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 32.811.875/0001-60; Trisul João Moura Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.257.317/0001-20; Osaka Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.412.953/0001-62; Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.262.010/0001-70; Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.165.789/0001-15; Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.241.256/0001-65; Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.509.113/0001-00; Trisul Dalia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 38.498.661/0001-61; Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 39.448.533/0001-76; Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 29.833.734/0001-33; e Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.757.192/0001-60.
"Controle", "Controlador" e termos correlatos	Tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações e/ou significa o poder detido pelo acionista ou quotista que detenha 50% (cinquenta por cento) mais uma ação ou quota do capital votante de uma determinada sociedade.
"Coordenador Líder"	O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03.
"CPCs"	Significam as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
"Créditos do Patrimônio Separado"	Significa os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série (conforme definidos no Termo de Securitização), em conjunto.
"CRI"	Significam os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série quando mencionados em conjunto.
"CRI em Circulação"	Significa os CRI Primeira Série em Circulação e os CRI Segunda Série em Circulação, em conjunto.
"CRI Primeira Série"	Tem o significado atribuído na capa deste Prospecto.
"CRI Primeira Série em Circulação"	Para fins de quórum, todos os CRI Primeira Série subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus

Palavra ou Expressão	Definição
	diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"CRI Segunda Série"	Tem o significado atribuído na capa deste Prospecto.
"CRI Segunda Série em Circulação"	Para fins de quórum, todos os CRI Segunda Série subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"Cronograma Indicativo"	Tem o significado definido na Cláusula 5.1.6 do Termo de Securitização.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Amortização dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 6.7 do Termo de Securitização.
"Data de Aniversário"	Todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso este dia não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente.
"Data de Emissão dos CRI"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 21 de agosto de 2024.
"Data(s) de Integralização"	A(s) data(s) em que ocorrer(em) a integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelos Investidores.
"Data de Pagamento da Remuneração"	Tem o significado definido na Cláusula 6.6.2 do Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI"	A data de vencimento dos CRI, ou seja, 25 de fevereiro de 2030, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.
"Debêntures"	Tem o significado que lhe é atribuído na capa deste Prospecto, o qual contempla as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série.
"Debêntures da Primeira Série"	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da 1ª (primeira) série, da espécie quirografária, da 10ª (décima) emissão da Devedora, para colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão.
"Debêntures da Segunda Série"	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª (segunda) série, da espécie quirografária, da 10ª (décima) emissão da Devedora, para colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão.
"Demonstrações Financeiras da Devedora"	Significam as demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou as informações trimestrais revisadas da Devedora por auditor independente registrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social ou período,

Palavra ou Expressão	Definição
	conforme o caso, preparadas de acordo com as CPCs e do IFRS, com as regras emitidas pela CVM e com a Lei das Sociedades por Ações, que no conjunto representam as práticas contábeis adotadas no Brasil.
"Demonstrações Financeiras da Emissora"	Significam as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as CPCs e do IFRS, com as regras emitidas pela CVM e com a Lei das Sociedades por Ações, que no conjunto representam as práticas contábeis adotadas no Brasil.
"Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.2 do Termo de Securitização.
"Despesas *Flat*"	Tem o significado definido na Cláusula 14.2 do Termo de Securitização.
"Destinação dos Recursos"	Tem o significado definido na Cláusula 5.1.1 do Termo de Securitização.
"Devedora"	A **TRISUL S.A.**, qualificada na capa deste Prospecto.
"Dias Úteis"	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.
"Direitos Creditórios Imobiliários"	Significa os Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série, em conjunto.
"Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série"	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures da Primeira Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI da Primeira Série.
"Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série"	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures da Segunda Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI da Segunda Série.
"Distribuição Parcial"	Tem o significado definido na Cláusula 3.2, (vi) do Termo de Securitização.
"Dívida Líquida"	Corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Palavra ou Expressão	Definição
"Documentos Comprobatórios"	Tem o significa que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização.
"Documento(s) da Oferta"	Em conjunto: **(i)** este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo; **(ii)** o Aviso ao Mercado; **(iii)** o Anúncio de Início; **(iv)** o Anúncio de Encerramento; e **(v)** a Lâmina da Oferta.
"Documento(s) da Operação"	Em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** o Termo de Adesão; bem como, com relação aos documentos mencionados acima, seus respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta.
"Efeito Adverso Relevante"	Significa **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação (econômica, financeira, reputacional, operacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(ii)** qualquer efeito adverso que comprometa a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão.
"Emissão"	Significa a 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, qualificada na capa deste Prospecto, emissora dos CRI.
"Empreendimentos Imobiliários"	Os empreendimentos imobiliários listados no **Anexo II** ao Termo de Securitização, aos quais serão destinados os recursos captados com a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e da Cláusula 5.1.1 do Termo de Securitização.
"Encargos Moratórios"	Tem o significado definido na Cláusula 6.9 do Termo de Securitização.
"Escritura de Emissão de CCI"	O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em 5 de agosto de 2024.
"Escritura de Emissão" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*" celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 5 de agosto de 2024.
"Escriturador"	A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3.

Palavra ou Expressão	Definição
"Evento de Ausência do IPCA"	Tem o significado definido na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significam os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado descritos na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Significam os Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.4 e 7.5 do Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização.
"IBGE"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IFRS"	O *International Financial and Reporting Standards*.
"Índices Financeiros"	Tem o significado definido na Cláusula 7.5 do Termo de Securitização.
"Instituição Custodiante" ou "Custodiante"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n° 36.113.876/0004-34.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, em conjunto.
"Investidores" ou "Público-Alvo"	Significam os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, em conjunto.
"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investidores Profissionais"	Os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina da Oferta" ou "Lâmina"	Significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
"Legislação Anticorrupção"	Significa qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando, o Código Penal Brasileiro, a Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Lei n° 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei n° 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos

Palavra ou Expressão	Definição
	da administração pública), Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act* (UKBA).
"Legislação Socioambiental"	Significam quaisquer normas e leis aplicáveis que versam sobre matérias relativas ao meio ambiente, à legislação trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, trabalhistas e previdenciárias supletivas aplicáveis as suas atividades.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.101"	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA"	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
"Montante Mínimo"	Significa o montante mínimo de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
"Normas Aplicáveis"	Tem o significado definido na Cláusula 7.5 do Termo de Securitização.
"NTN-B"	Significam as Notas do Tesouro Nacional – Série B.
"Oferta a Mercado"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização.
"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização.
"Ofício-Circular SRE"	Significa o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 atualmente em vigor.

Palavra ou Expressão	Definição
"Ordem de Investimento"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.6 do Termo de Securitização.
"Participantes Especiais"	As instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão a ser celebrado com cada Participante Especial.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
"Pedido de Reserva"	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição dos CRI junto a uma das Participantes Especiais durante o período de reserva indicado nos Prospectos, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas aos subscritores após o início do período de distribuição. Nos termos do artigo 85, parágrafo 2°, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 1° e 2°, da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será o documento por meio do qual o Investidor aceitará participar da Oferta, bem como subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocadas. Dessa forma, a subscrição dos CRI pelos Investidores será formalizada por meio do Pedido de Reserva e do sistema de registro da B3, sendo, portanto, dispensada a apresentação de boletim de subscrição.
"Período de Capitalização"	O período de capitalização da Remuneração dos CRI é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.
"Período de Reserva"	Tem o significado atribuído na Cláusula do Termo de Securitização.

Palavra ou Expressão	Definição
"Pessoas Vinculadas"	Significam os Investidores que sejam **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou com os Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	Tem o significado definido na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização.
"Preço de Integralização"	O preço pago pela integralização dos CRI, conforme descrito na Cláusula 4.5 do Termo de Securitização.
"Preço de Integralização das Debêntures"	O valor a ser pago pela Emissora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários.
"Prestadores de Serviço"	Significa a Agência de Classificação de Risco, o Escriturador, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a B3, a Instituição Custodiante, a Securitizadora, o Auditor do Patrimônio Separado, o Contador do Patrimônio Separado, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, quando referidos em conjunto.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	O procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Devedora: **(i)** da existência da segunda série dos CRI, e, consequentemente, da existência da segunda série das Debêntures; **(ii)** a quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, das Debêntures, observado o Montante Mínimo; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures alocada em cada série, observado o Volume

Palavra ou Expressão	Definição
	Máximo da Segunda Série; e **(iv)** a taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto e a Taxa Mínima.
"Procedimento de Precificação"	Tem o significado definido na Cláusula 4.5.3 do Termo de Securitização.
"Prospecto Definitivo"	Significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"	Significa este "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*".
"Prospectos"	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando mencionados em conjunto.
"Relatório de Classificação de Risco Preliminar"	O relatório de classificação de risco emitido pela Agência de Classificação de Risco em 5 de agosto de 2024, por meio do qual foi atribuída nota de classificação de risco preliminar "brA+ (sf)", em escala nacional, para os CRI.
"Relatório de Verificação"	Tem o significado definido na Cláusula 5.1.4 do Termo de Securitização.
"Reestruturação"	Significa 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.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Direitos Creditórios Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma da Lei 14.430.
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", expedidas pela ANBIMA, e em vigor nesta data.

Palavra ou Expressão	Definição
"Remuneração dos CRI" ou "Remuneração"	Tem o significado definido na Cláusula 6.6 do Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI Primeira Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.4 do Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.6 do Termo de Securitização.
"Reorganizações Societárias Permitidas"	Tem o significado definido na Cláusula 7.2.2(xi) do Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	Tem o significado definido na Cláusula 7.4 do Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 7.2 do Termo de Securitização.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	A Resolução da CVM n° 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 35"	A Resolução da CVM n° 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 44"	A Resolução da CVM n° 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM n° 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM n° 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.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Sistema de vasos comunicantes, por meio do qual a quantidade de CRI, definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, será alocada em cada série, sendo que **(i)** a quantidade de CRI de uma série deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão; e **(ii)** a existência de cada uma das séries da Emissão e tal alocação entre as séries será definida conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Devedora.
"SRE"	A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Palavra ou Expressão	Definição
"Taxa DI"	Variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa Mínima"	Significa a taxa interna NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
"Taxa Substitutiva"	Significa a Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série e a Taxa Substitutiva da Remuneração da Segunda Série, em conjunto.
"Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização.
"Taxa Substitutiva da Remuneração da Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.
"Taxa Teto"	Tem o significado definido na Cláusula 6.6 do Termo de Securitização.
"Termo de Adesão"	Cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", conforme celebrado entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.
"Termo de Securitização" ou "Termo"	O "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em 5 de agosto de 2024.
"Titulares de CRI"	Significam os Titulares dos CRI Primeira Série e os Titulares dos CRI Segunda Série, quando referidos em conjunto.
"Titulares de CRI da Primeira Série"	Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI Primeira Série da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI Primeira Série no mercado secundário após o encerramento da Oferta.
"Titulares de CRI da Segunda Série"	Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI Segunda Série da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI

Palavra ou Expressão	Definição
	Segunda Série no mercado secundário após o encerramento da Oferta.
"Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures"	Tem o significado definido na Cláusula 7.5.3 do Termo de Securitização.
"Valor do Resgate Antecipado das Debêntures"	Tem o significado definido na Cláusula 7.3.2 do Termo de Securitização
"Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série"	Tem o significado definido na Cláusula 7.3.1 do Termo de Securitização
"Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 7.3.2 do Termo de Securitização
"Valor da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização
"Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 7.2.1 do Termo de Securitização
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na 14.1 do Termo de Securitização.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.1.1 do Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário"	Na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (um mil reais).
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão"	O valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo.
"Volume Máximo da Segunda Série"	Significa o volume máximo de 75.000 (setenta e cinco mil) CRI a serem alocados como CRI da Segunda Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRISUL

ANEXOS

ANEXO I	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024
ANEXO II	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 5 DE AGOSTO DE 2024
ANEXO III	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP 01 07

JUCESP PROTOCOLO
0.951.028/24-8

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
NIRE 35.300.340.949
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024

1. **Data e Horário e Local:** Em 12 de junho de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").

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

4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o aumento do limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

5. **Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP
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.

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP
01 07 24

São Paulo, 12 de junho de 2024.

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

Mesa:

assinado digitalmente por
Daniel Magalhães
safeweb

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por
Daniel Magalhães
safeweb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Carla Quaglio Evangelista

JUCESP
11
01 JUL 2024

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
257.215/24-4
JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 5 DE AGOSTO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRISUL S.A.
CNPJ/MF nº 08.811.643/0001-27
NIRE 35.300.341.627

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 05 DE AGOSTO DE 2024

Data, hora e local: Aos 05 dias do mês de agosto de 2024, às 10h, na sede da Trisul S.A., na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, n.º 70, Bairro Indianópolis, CEP 04522-020 ("**Companhia**").

Convocação e Presenças: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, nos termos do artigo 14, parágrafo 3º do Estatuto Social da Companhia.

Mesa: Sr. Michel Esper Saad Junior, Presidente; e Sr. Jorge Cury Neto, Secretário.

Ordem do dia: Deliberar sobre: **(i)** a aprovação da 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), as quais serão subscritas e integralizadas pela Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria "S2" perante a CVM sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.340.949 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**"); **(ii)** a vinculação dos direitos creditórios imobiliários oriundos das Debêntures, por meio da emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliários ("**Direitos Creditórios Imobiliários**") à operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão da Securitizadora ("**CRI Primeira Série**" e "**CRI Segunda Série**", respectivamente, e, quando em conjunto, "**CRI**"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, a ser realizada por determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), de acordo com os termos e condições previstos "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo) no âmbito da Oferta; **(iii)** a aprovação da celebração da Escritura de Emissão,

bem como do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e o Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Contrato de Distribuição**"); e **(iv)** a autorização e ratificação, pela Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores e/ou seus representantes, da implementação de todos e quaisquer atos e formalização de todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição e demais documentos e declarações necessárias a realização da Emissão, da formalização das Debêntures e da Oferta dos CRI e respectivos instrumentos acessórios e necessários à emissão das Debêntures e dos CRI, bem como os eventuais aditamentos, inclusive, mas não apenas, para fins de celebração dos aditamentos aos documentos da Emissão e da Oferta dos CRI necessários para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), o qual irá definir a taxa final da Remuneração das Debêntures Segunda Série e a quantidade de Debêntures alocada em cada uma das séries, sem a necessidade de nova aprovação de qualquer órgão deliberativo da Companhia.

Deliberações: Abertos os trabalhos e instalada a reunião, o Presidente colocou em discussão e votação as matérias da ordem do dia. Os conselheiros deliberaram e aprovaram por unanimidade:

(i) Autorizar, nos termos do inciso "xix" do artigo 17 do Estatuto Social da Companhia, a emissão das Debêntures, de forma privada, com as seguintes e principais características conforme artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"):

(a) Número da Emissão de Debêntures: 10ª (décima) emissão de debêntures da Companhia;

(b) Número de Séries: A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes entre as Debêntures ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de forma que a existência das duas séries, o volume, a remuneração e a quantidade final de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Não haverá quantidade mínima ou máxima de Debêntures ou valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), sendo as Debêntures da primeira série doravante denominadas "**Debêntures da Primeira Série**" ou "**Primeira Série**" e as Debêntures da segunda série doravante denominadas "**Debêntures da Segunda Série**" ou "**Segunda Série**";

(c) Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da Emissão será de R$200.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), podendo ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo ("**Valor Total da Emissão**");

(d) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, no âmbito da Primeira Série e da Segunda Série, sendo certo que, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes, deverá ser observado **(i)** o volume máximo da Segunda Série de 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, equivalente a R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco

milhões de reais) ("**Volume Máximo da Segunda Série**"), e **(ii)** o Montante Mínimo. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no âmbito da Oferta dos CRI, a demanda apurada junto aos Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão a ser celebrado entre a Companhia e a Debenturista, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Companhia, aprovação por Assembleia Geral de Debenturista e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), para formalizar a quantidade final de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e, consequentemente, o Valor Total da Emissão, observado que a manutenção da Oferta dos CRI e, consequentemente, a presente Emissão está condicionada à quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), devendo as Debêntures serem subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização ("**Montante Mínimo**");

(e) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**");

(f) Data de Emissão das Debêntures: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 21 de agosto de 2022 ("**Data de Emissão**");

(g) Forma das Debêntures: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados;

(h) Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações, nos termos do artigo 57 da Lei das Sociedade por Ações;

(i) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo, de Oferta de Resgate Antecipado e de Eventos de Vencimento Antecipado, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.010 (dois mil e dez) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de fevereiro de 2030 ("**Data de Vencimento**");

(j) Subscrição e Integralização: Desde que cumpridas todas as Condições Precedentes, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista em uma única data, por meio da assinatura de boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição das Debêntures**"), conforme Anexo III da Escritura de Emissão, bem como a inscrição em seu nome no Livro de Registro de Debêntures Nominativas;

(k) Preço de Integralização: O preço de integralização das Debêntures corresponderá, na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será equivalente ao respectivo

Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures da Primeira Série, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive) ("**Preço de Integralização**"). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, de comum acordo entre a Emissora e o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, no ato de subscrição dos CRI, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série (e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série) subscritos em uma mesma data, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa básica de juros (SELIC); (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; ou (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA;

(l) Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações;

(m) Garantias: Não serão constituídas garantias às Debêntures;

(n) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados a gastos futuros de natureza imobiliária, especificamente ao pagamento de custos e despesas referentes à construção, reforma e/ou aquisição financeira dos empreendimentos imobiliários listados no Anexo I da Escritura de Emissão, a serem realizados pela Companhia ou por suas controladas, conforme cronograma tentativo constante no Anexo I da Escritura de Emissão ("**Destinação dos Recursos**").

(o) Colocação e Procedimento de Distribuição: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

(p) Procedimento de *Bookbuilding*: No âmbito da Oferta dos CRI e nos termos do artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento com participação dos Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Companhia: **(i)** da existência da segunda série de CRI, e, consequentemente, da existência da Segunda Série; **(ii)** a quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, das Debêntures, observado o Volume Mínimo; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures alocada em cada Série, observado o Volume Máximo da Segunda Série; e **(iv)** a taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto (conforme definido abaixo) e a Taxa Mínima (conforme definido abaixo) ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio

de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação societária adicional da Companhia e/ou de aprovação dos Titulares de CRI;

(q) Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), desde a Data de Integralização até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série**"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série**"), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, conforme a ser disposto na Escritura de Emissão;

(r) Remuneração das Debêntures da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa DI**"), calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme a ser definido na Escritura de Emissão ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**");

(s) Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre ("**Taxa Teto**"): **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("**Taxa NTN-B 2028**"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos, desde que observada a taxa mínima correspondente à Taxa NTN-B 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Mínima**"). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal

Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou na data do efetivo pagamento das Debêntures resultante de uma eventual Amortização Extraordinária Facultativa, na data de uma Amortização Extraordinária Facultativa, na data de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo ou, ainda, na data de pagamento decorrente de vencimento antecipado, em razão da ocorrência de uma das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado a serem descritas na Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro ("**Remuneração das Debêntures Segunda Série**" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, "**Remuneração**");

(t) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo, da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga a partir da Data de Emissão, mensalmente, sendo o último pagamento na Data de Vencimento, conforme cronograma descrito no Anexo IV da Escritura de Emissão (cada uma delas, "**Data de Pagamento da Remuneração**");

(u) Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de Evento de Vencimento Antecipado, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado semestralmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), conforme as datas e percentuais indicados no Anexo IV da Escritura de Emissão, sendo o último pagamento devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Amortização**");

(v) Repactuação: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;

(w) Aquisição Facultativa: A Companhia não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures, nos termos do artigo 55, §3º, da Lei de Sociedade por Ações;

(x) Oferta de Resgate Antecipado: A Companhia poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado**"), por meio de comunicação, conforme minuta anexada ao Termo de Securitização, enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI e com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; **(ii)** a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil, e o montante a ser pago por ocasião do resgate antecipado das Debêntures; **(iii)** a forma e o prazo para manifestação pela Debenturista acerca da adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(iv)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures;

(y) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: Sujeito ao atendimento das condições dispostas na Escritura de Emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, resgatar, a totalidade das Debêntures de ambas as séries, sendo vedado o resgate parcial, por meio de envio de comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ou de publicação de comunicado aos Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o resgate das Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), informando: **(i)** a data em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iii)** qualquer outra informação relevante para a realização do Resgate Antecipado Facultativo. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente ao Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, deduzidas, em qualquer caso, eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) em razão de encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, e acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** do prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração de cada Série (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente ao maior entre: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série; ou **(ii)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforma fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão. O

Resgate Antecipado Facultativo será operacionalizado conforme a ser previsto na Escritura de Emissão;

(z) Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: Sujeito ao atendimento das condições dispostas na Escritura de Emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, deduzidas, em qualquer caso, eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI em razão de encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, acrescido **(i)** da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e **(ii)** do prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração de cada Série, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures ("**Prêmio de Amortização Extraordinária**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente ao maior entre: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série; ou **(ii)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com duration aproximada equivalente à duration remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações

pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforma fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão. O Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizado conforme a ser previsto na Escritura de Emissão;

(aa) Vencimento Antecipado: Constarão na Escritura de Emissão os eventos que ensejarão o vencimento antecipado das Debêntures; e

(bb) Demais características: As demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão.

(ii) Autorizar, a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures à Oferta dos CRI, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização e nos demais documentos integrantes da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, bem como autorizar a participação da Companhia na Oferta, na qualidade de devedora dos Direitos Creditórios Imobiliários;

(iii) Aprovar a celebração, pelos seus representantes legais, de todos os documentos relacionados aos CRI e às Debêntures, inclusive, mas não se limitando: **(a)** a Escritura de Emissão; e **(b)** o Contrato de Distribuição; e

(iv) Autorizar e ratificar a prática pela Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores e/ou representantes, de todos e quaisquer atos e documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à formalização dos CRI e das Debêntures, podendo, inclusive, mas não se limitando: **(a)** negociar, definir e aprovar os termos e condições dos documentos relacionados aos CRI e às Debêntures; **(b)** praticar os atos necessários à assinatura da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e de quaisquer outros documentos e declarações necessárias à realização da Emissão, das Debêntures, dos CRI e respectivos instrumentos acessórios e necessários à emissão das Debêntures, bem como os eventuais aditamentos; **(c)** ratificar todos os atos já praticados pela Companhia, representada por seus diretores e/ou procuradores, relacionados às deliberações acima; **(d)** contratar o Coordenador Líder da oferta das Debêntures, bem como dos demais prestadores de serviços necessários à efetivação da oferta dos CRI, incluindo, mas não se limitando à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, aos assessores legais, o agente de liquidação, escriturador e a agência de classificação de risco; **(e)** tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos governamentais, registros públicos competentes, entidades privadas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão das Debêntures e dos CRI, conforme ora aprovada; e **(f)** tomar as providências necessárias para fins de celebração dos aditamentos aos documentos da Emissão e da Oferta dos CRI necessários para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação de qualquer órgão deliberativo da Companhia.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi assinado pelos presentes, sendo certo que estes reconheceram e concordaram, no ato da assinatura do presente termo, para todos os fins e efeitos de direito, com a assinatura por meio digital do presente termo, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

Presidente: **Michel Esper Saad Junior**, Secretário: **Jorge Cury Neto**.

Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

São Paulo, 05 de agosto de 2024.

MICHEL ESPER SAAD JUNIOR:04715896834

Assinado de forma digital por MICHEL ESPER SAAD JUNIOR:04715896834
Dados: 2024.08.05 16:59:57 -03'00'

Michel Esper Saad Junior

JORGE CURY NETO:00426387805

Assinado de forma digital por JORGE CURY NETO:00426387805
Dados: 2024.08.05 17:28:04 -03'00'

Jorge Cury Neto

ANEXO III

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 193ª emissão de CRI da Virgo (Risco Trisul)

5 de agosto de 2024

Resumo

- As 1ª e 2ª séries da 193ª emissão de CRIs da Virgo serão lastreadas pela 10ª emissão de debêntures devidas pela Trisul e representadas por CCIs.
- Atribuímos o rating preliminar 'brA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem como única devedora a Trisul (brA+/Estável). Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

ANALISTA PRINCIPAL

Andreza Aguilar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguilar
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Filix Gomez
São Paulo
55 (11) 3818-4169
filix.gomez
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

CRI 193ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

Devedora:
Trisul S.A.

Ativo-lastro:
10ª emissão de debêntures

Rating:
brA+ (sf)

Montante da emissão
até **R$ 200** milhões[1]

Instrumento	Taxa de juros[2]	Vencimento legal final	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 193ª emissão de CRI	Taxa DI + 1,35% ao ano	Fevereiro de 2030	Parcelas semestrais após um período de carência de 36 meses.
2ª série da 193ª emissão de CRI	Tesouro IPCA+ 2028 + 1,35% ao ano ou 7,90% ao ano[3]	Fevereiro de 2030	Parcelas semestrais após um período de carência de 36 meses.

1. O valor total da emissão poderá ser diminuído, desde que observado o montante mínimo correspondente a R$ 150.000.000 e o volume máximo de R$ 75.000.000 a serem alocados como CRI da 2ª série.
2. O pagamento dos juros será mensal para as duas séries.
3. Os CRI da 2ª série terão o valor nominal atualizado mensalmente pelo IPCA e a taxa final de remuneração será definida após a conclusão do processo de *bookbuilding*.

Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 5 de agosto de 2024 - A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª e 2ª séries da 193ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Virgo Companhia de Securitização.**

O montante total da emissão será de até R$ 200 milhões, por meio do sistema de vasos comunicantes. O instrumento será lastreado por debêntures devidas pela Trisul S.A. (brA+/Estável/--) e representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que reflete a qualidade de crédito da Trisul como devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Consideramos a transação elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto os riscos estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento) são mitigados pela estrutura da transação. Além disso, não há exposição aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRI são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da Trisul de arcar com os pagamentos das despesas da transação e eventuais impostos sobre as debêntures. Dessa forma, o rating baseia-se na qualidade de crédito da Trisul e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures que lastreiam a operação.

A Trisul S.A. é uma construtora brasileira que atua nos segmentos de baixa, média e alta renda há mais de 40 anos. Ao longo dos anos, a Trisul lançou mais de 350 projetos, totalizando 60 mil unidades em São Paulo, na Grande São Paulo, em 20 cidades do litoral e interior paulista, e também na Grande Brasília. Atualmente, a Trisul vem concentrando suas atividades em São Paulo. Em outubro de 2007, a Trisul tornou-se uma companhia aberta, listando seus títulos no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Bolsa de Valores de São Paulo). Para mais informações, consulte a seção Artigos deste comunicado à imprensa.

Resumo da Ação de Rating

Virgo Companhia de Securitização			
Instrumento	**De**	**Para**	**Vencimento Legal Final**
1ª série da 193ª emissão de CRI	Não Classificada	brA+ (sf) preliminar*	5,5 anos após a emissão
2ª série da 193ª emissão de CRI	Não Classificada	brA+ (sf) preliminar*	5,5 anos após a emissão

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 8 de junho de 2023.
- Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito, 10 de outubro de 2021.
- Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas, 22 de dezembro de 2020.
- Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas, 8 de março de 2019.
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017.
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014.
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012.
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012.
- Princípios dos ratings de crédito, 16 de fevereiro de 2011.

Artigos

- Definições de Ratings da S&P Global Ratings, 9 de junho de 2023.
- Rating 'brA+' da Trisul reafirmado por expectativa de forte geração de caixa e recuperação das métricas de crédito; perspectiva alterada para estável, 24 de novembro de 2023.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS
Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse", disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings

avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2024 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TRISUL S.A.

celebrada entre

TRISUL S.A.
como Emissora

e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Debenturista

5 de agosto de 2024

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TRISUL S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

TRISUL S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n° 21130, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis, CEP 04522-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 08.811.643/0001-27, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) ("Emissora" ou "Devedora");

e, do outro lado:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria "S2" perante a CVM sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, de sua 10ª (décima) emissão, da espécie quirografária, para colocação privada, nos termos deste "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*" ("Escritura de Emissão" e "Emissão", respectivamente), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures");

(B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados ao pagamento de custos e despesas referentes à construção, reforma e/ou aquisição dos empreendimentos imobiliários listados no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão, a serem realizados pela Emissora, conforme cronograma tentativo constante no **Anexo I**;

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(C) após a subscrição, pela Debenturista, da totalidade das Debêntures, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários, nos termos da Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e da Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60" e "Direitos Creditórios Imobiliários", respectivamente);

(D) a Debenturista, nesta data, emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Debenturista e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n° 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), conforme disposto na Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

(E) a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão da Securitizadora ("CRI Primeira Série", "CRI Segunda Série" e, quando em conjunto, "CRI"), aos quais os Direitos Creditórios Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista no *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A."*, a ser firmado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificado ("Agente Fiduciário dos CRI"), que acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão ("Operação de Securitização" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(F) a Debenturista utilizará a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, como lastro para a emissão dos CRI;

(G) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, a ser realizada por determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta",

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

respectivamente), nos termos do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A."*, a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Emissora ("Contrato de Distribuição");

(H) a manutenção da existência, validade e eficácia: **(i)** desta Escritura de Emissão; **(ii)** do Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido); **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** do Contrato de Distribuição; **(iv)** do Termo de Securitização; **(v)** dos Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização); **(vi)** da Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); e **(vii)** do Termo de Adesão (conforme definido no Contrato de Distribuição), bem como dos seus respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta e que venham a ser celebrados (sendo todos esses documentos, em conjunto, "Documentos da Operação"), de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Debenturista, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Emissora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

As Partes vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar esta Escritura de Emissão, em observância às seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I. AUTORIZAÇÕES

1.1. Deliberações Societárias

1.1.1. Em conformidade com o disposto no artigo 59, da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e com o estatuto social da Emissora, foram aprovadas em sede de reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 5 de agosto de 2024, entre outras matérias: **(i)** a realização da presente Emissão, incluindo seus termos e condições; **(ii)** a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures à Operação de Securitização; **(iii)** a aprovação da celebração desta Escritura de Emissão, bem como do Contrato de Distribuição; e **(iv)** a autorização e ratificação da prática, pela Diretoria da Emissora, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores e/ou seus representantes, de todos e quaisquer atos e documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição e demais documentos e declarações necessárias a realização da Emissão, da formalização das Debêntures e da Oferta dos CRI e respectivos instrumentos acessórios e necessários à emissão das Debêntures e dos CRI, bem

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

como os eventuais aditamentos, inclusive, mas não apenas, para fins de celebração dos aditamentos aos documentos da Emissão e da Oferta dos CRI necessários para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), o qual definirá o Valor Total da Emissão, a taxa final da Remuneração e a alocação entre as séries, sem a necessidade de nova aprovação de qualquer órgão deliberativo da Emissora ("RCA da Emissora").

CLÁUSULA II. REQUISITOS

2.1. Dispensa de Registro na CVM e Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A presente Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

2.2. Registro na JUCESP e Publicação da RCA da Emissora

2.2.1. A RCA da Emissora será devidamente registrada na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, bem como será publicada no jornal indicado no Formulário Cadastral da Emissora ("Jornal de Publicação da Emissora"), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, que deverá providenciar a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do inciso I do artigo 62 e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A Emissora deverá: **(i)** protocolar o pedido de registro na JUCESP da RCA da Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, devendo o comprovante de protocolo ser encaminhado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que for realizado; **(ii)** em até 3 (três) Dias Úteis contados do registro na JUCESP, encaminhar, à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica, no formato (.pdf), da ata da RCA da Emissora, contendo a chancela digital da JUCESP; e **(iii)** em até 3 (três) Dias Úteis contados de sua publicação, encaminhar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) cópia eletrônica, no formato (*.pdf*), da publicação da RCA da Emissora.

2.2.3. A Emissora se compromete a arcar com todos os custos dos registros e publicações previstos nesta Cláusula 2.2.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

2.3. Arquivamento desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCESP

2.3.1. A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emissora na JUCESP, considerando, ainda, que, até a presente data, a CVM não disciplinou outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. A Emissora deverá **(i)** protocolar o pedido de registro na JUCESP desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, devendo o comprovante de protocolo ser encaminhado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que for realizado; **(ii)** em até 3 (três) Dias Úteis contados do registro na JUCESP, encaminhar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica, no formato (*.pdf*), da Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, conforme o caso, contendo a chancela digital da JUCESP.

2.3.3. A Emissora se compromete a arcar com todos os custos dos registros e publicações previstos nesta Cláusula 2.3.

2.4. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Debêntures serão objeto de subscrição privada pela Debenturista. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.4.2. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (conforme abaixo definido), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA III. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social a atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Escritura de Emissão representa a 10ª (décima) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo **(i)** as Debêntures emitidas no âmbito da primeira série doravante denominadas "Debêntures da Primeira Série" ou "Primeira Série"; e **(ii)** as Debêntures emitidas no âmbito da segunda série doravante denominadas "Debêntures da Segunda Série" ou "Segunda Série", sendo a Primeira Série e a Segunda Série denominadas, em conjunto, "Séries".

3.3.2. A quantidade de Séries da Emissão e a quantidade de Debêntures alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado: **(i)** que a alocação de Debêntures entre as Séries previstas nesta Escritura de Emissão ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, de acordo com o qual a quantidade de Debêntures emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Debêntures, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes"); e **(ii)** o Volume Máximo da Segunda Série (conforme abaixo definido) e o Montante Mínimo (conforme abaixo definido).

3.3.3. Ressalvadas as referências expressas às Debêntures da Primeira Série e Debêntures da Segunda Série, todas as referências às "Debêntures" devem ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série e Debêntures da Segunda Série, em conjunto.

3.4. Valor Total da Emissão

3.4.1. O valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), podendo ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo.

3.5. Quantidade de Debêntures

3.5.1. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, no âmbito da Primeira Série e da Segunda Série, sendo certo que, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes, deverá ser observado **(i)** o volume máximo da Segunda Série de 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, equivalente a R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) ("Volume

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Máximo da Segunda Série"), e **(ii)** o Montante Mínimo.

3.5.2. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no âmbito da Oferta dos CRI, a demanda apurada junto aos Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures previstas nas Cláusulas 3.5.1 acima, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão a ser celebrado entre a Emissora e a Debenturista, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, aprovação por Assembleia Geral de Debenturista e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), para formalizar a quantidade final de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e, consequentemente, o Valor Total da Emissão, observado que a manutenção da Oferta dos CRI e, consequentemente, a presente Emissão está condicionada à quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), devendo as Debêntures serem subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização ("Montante Mínimo").

3.6. Destinação dos Recursos

3.6.1. Os recursos líquidos a serem captados, por meio da presente Emissão, serão integralmente destinados a gastos futuros de natureza imobiliária, especificamente ao pagamento de custos e despesas referentes à construção, reforma e/ou aquisição financeira dos empreendimentos imobiliários listados no **Anexo I** ("Empreendimentos Imobiliários"), a serem realizados pela Emissora ou por suas controladas, conforme cronograma tentativo constante no **Anexo I** ("Destinação dos Recursos").

3.6.1.1. Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Emissora, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 3.6.1 acima, observadas as porcentagens indicadas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no **Anexo I**, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo em qualquer hipótese os recursos investidos nos Empreendimentos Imobiliários), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, esta Escritura de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

3.6.1.2. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, dependerá de prévia e expressa aprovação da Debenturista de acordo com a orientação dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado os termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser celebrado aditamento a esta Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

3.6.1.3. Para os fins do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 atualmente em vigor ("Ofício-Circular 1/2021-CVM/SRE"), a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários, deverá ser **(i)** solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emissora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, cuja deliberação deverá observar o quórum previsto na Cláusula 3.6.1.4 abaixo; e **(iii)** caso a inserção seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento a presente Escritura de Emissão, e ao Termo de Securitização, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após referida aprovação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos.

3.6.1.4. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula 3.6.1.2 acima, deverá ser aprovada conforme orientação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes Titulares de CRI que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, sendo certo que na ausência do quórum necessário para a instalação ou deliberação em segunda convocação, a alteração dos Empreendimentos Imobiliários será automaticamente aprovada.

3.6.1.5. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, 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 Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.6.1.

3.6.2. A Emissora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, os Empreendimentos Imobiliários não receberão quaisquer recursos oriundos de outra captação

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

por meio de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em títulos de dívida emitidos pela Emissora.

3.6.3. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.6, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da sua 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 3.6.1 acima e na forma do Ofício-Circular 1/2021-CVM/SRE.

3.6.4. A Emissora apresentará, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, a comprovação da Destinação dos Recursos, **(i)** semestralmente, após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo devido até o último dia dos meses de janeiro e julho, por meio do envio de relatório na forma do **Anexo II** desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre, de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, e dos respectivos comprovantes de pagamentos, sendo que o primeiro Relatório de Verificação deverá ser enviado em 31 de janeiro de 2025; e **(ii)** sempre que fundamentadamente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais ou outros comprovantes da ocorrência dos custos e despesas, conforme mencionados no Relatório de Verificação, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que atestem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários. A inobservância, pela Emissora, dos prazos descritos nos itens (i) e/ou (ii) acima será considerada um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) (em conjunto, "Documentos Comprobatórios").

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

3.6.5. A Emissora deverá alocar a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários, na forma disposta nesta Cláusula, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos constante do **Anexo I**, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro

3.6.6. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo I** desta Escritura de Emissão ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e tampouco dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

3.6.7. Nos termos da legislação em vigor, a data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Emissora quanto à destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.6.8. Exclusivamente, mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emissora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão, nos termos desta Cláusula 3.6. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Emissão.

3.6.9. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

3.6.10. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a 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 Emissora, ou ainda de qualquer outro documento que lhes sejam enviados com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no Relatório de Verificação mencionado acima.

3.6.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras, caso aplicável, dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio do Relatório de Verificação. Sendo certo que, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar a contratação de terceiro especializado para avaliar ou reavaliar esses documentos.

3.6.12. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados na tabela descrita no **Anexo I**.

3.6.13. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, poderão ser transferidos pela Emissora para as suas respectivas controladas, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista acima, por meio de, conforme aplicável: **(i)** aumento de capital em sociedades controladas pela Emissora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; **(iii)** integralização de valores mobiliários de emissão das controladas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de autoridade competente, se houver.

3.6.14. A Emissora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos desta Escritura de Emissão, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

3.7. Colocação e Procedimento de Distribuição das Debêntures

3.7.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

3.8. Titularidade, Cessão e Transferência das Debêntures

3.8.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, serão emitidas as CCI para representar os Direitos Creditórios Imobiliários.

3.8.2. A Emissora obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas") na data de assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizada pela Emissora na mesma data da respectiva transferência.

3.8.3. As decisões da Securitizadora no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

3.8.4. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações.

3.9. Vinculação aos CRI

3.9.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.9.2. Após a subscrição e efetiva transferência das Debêntures à Debenturista, as CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários serão vinculadas aos CRI, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

3.9.3. Em vista da vinculação acima mencionada, a Emissora declara que tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI ("Regime Fiduciário").

3.9.4. Os pagamentos recebidos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações de responsabilidade da Securitizadora. Neste sentido, o "Patrimônio Separado dos CRI" significa, no âmbito da emissão dos CRI, o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, **(i)** pelos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI; **(ii)** pela conta corrente de titularidade da Securitizadora, conforme indicada no Termo de Securitização, destinada a receber e desembolsar todos os valores relacionados ao CRI, os quais estão descritos nos Documentos da Operação ("Conta do Patrimônio Separado"); e **(iii)** por todos e quaisquer bens e direitos que integrem a Conta do Patrimônio Separado.

3.9.4.1. O Patrimônio Separado dos CRI não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, de modo que os recursos a ele vinculado permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI.

3.9.5. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá comparecer a qualquer Assembleia Geral de Debenturista convocada para deliberar sobre os assuntos relativos às Debêntures (caso haja pluralidade de Debenturistas e seja necessário realizar uma assembleia), conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.10. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de *Bookbuilding*)

3.10.1. No âmbito da Oferta dos CRI e nos termos do artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento com participação dos Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Emissora: **(i)** da existência da segunda série de CRI, e, consequentemente, da existência da Segunda Série; **(ii)** a quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, das Debêntures, observado o Montante Mínimo; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures alocada em cada Série, observado o Volume Máximo da Segunda Série; e **(iv)** a taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto e a Taxa Mínima ("Procedimento de *Bookbuilding*").

3.10.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação societária adicional da Emissora

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

e/ou de aprovação dos Titulares de CRI.

CLÁUSULA IV. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão das Debêntures

4.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é o dia 21 de agosto de 2024 ("Data de Emissão").

4.2. Valor Nominal Unitário das Debêntures

4.2.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.3. Forma

4.3.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.4. Conversibilidade

4.4.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações, nos termos do artigo 57 da Lei das Sociedade por Ações.

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.6. Preço e Forma de Subscrição e Integralização

4.6.1. Desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme **Anexo III** à presente Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), bem como a inscrição em seu nome no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos da Cláusula 3.8.1 acima.

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, em cada uma das datas de integralização dos CRI, caso haja integralização em mais de uma data (cada uma, uma "Data de Integralização"), devendo ser observados os termos e condições do Termo

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

de Securitização e da Cláusula 4.6.3 abaixo, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente nº 03733-2, agência 0910, de titularidade da Emissora, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341). As transferências aqui descritas deverão ser realizadas nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, desde que tais integralizações dos CRI ocorram até às 15h. Na hipótese de este horário ser ultrapassado, as Debêntures serão integralizadas no primeiro Dia Útil subsequente.

4.6.3. O preço de integralização das Debêntures corresponderá, na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será equivalente ao respectivo Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures da Primeira Série, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive) ("Preço de Integralização"). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, de comum acordo entre a Emissora e o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, no ato de subscrição dos CRI, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série (e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série) subscritos em uma mesma data, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa básica de juros (SELIC); **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; ou **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA.

4.6.4. A Emissora, desde já, autoriza a Securitizadora a reter, do Preço de Integralização o montante das Despesas *Flat* (conforme definido abaixo) e o montante necessário para composição do valor inicial do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo).

4.7. Prazo e Data de Vencimento

4.7.1. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo, de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo) e de Eventos de Vencimento Antecipado, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.010 (dois mil e dez) dias contados da Data de

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de fevereiro de 2030 ("Data de Vencimento").

4.8. Atualização Monetária

4.8.1. Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

4.8.2. Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ("Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série"), calculado de forma pro *rata temporis* por Dias Úteis de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VNa} = \mathbf{VNe} \times \mathbf{C}$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Aniversário. A título de exemplificação caso a Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o índice divulgado em maio referente a abril;

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

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no "dup";

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série deve-se considerar o "dut" igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Observação:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iii) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) considera-se "Data de Aniversário" todo o segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês e caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil será considerado o primeiro Dia Útil imediatamente posterior;

(v) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior;

(vi) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas das Debêntures da Segunda Série;

(vii) o produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(viii) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\mathbf{NIkp = NI_{k-1} x\ (1+Projeção)}$$

<u>Onde</u>:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima;

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

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.8.3. <u>Indisponibilidade do IPCA</u>. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA não superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, 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

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Debenturista, quanto pela Emissora. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("Evento de Ausência do IPCA"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Evento de Ausência do IPCA, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série (no modo e prazos estipulados no Termo de Securitização e no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para definir, de comum acordo com a Emissora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada a Projeção para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas da Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA ou da Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

4.8.4. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

4.8.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série, na Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série, entre a Emissora e os Titulares de CRI da Segunda Série ou caso não haja quórum para a instalação ou a deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série, a Emissora deverá resgatar antecipadamente, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, a totalidade das Debêntures da Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, o que ocorrer primeiro. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série aplicável às Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Evento de Ausência

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

do IPCA será utilizada a Projeção, a ser calculada nos termos da Cláusula 4.8.2 acima.

4.8.6. Em qualquer hipótese, caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA após a determinação da Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a viger, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo, portanto, dispensada a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Segunda Série para deliberar sobre este assunto, ficando também a Emissora desobrigada de realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série nos termos da legislação aplicável.

4.9. Remuneração

4.9.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread)* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido na Cláusula 4.9.4 abaixo ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").

4.9.1.1. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.

4.9.1.2. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

J = valor da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produto das Taxas DIk, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathbf{Fator\ DI} = \prod_{\mathbf{K=1}}^{\mathbf{n_{DI}}} [\mathbf{1} + (\mathbf{TDI_k})]$$

Onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo "k" um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "nDI" um número inteiro; e

TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

spread = 1,3500; e

n = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "n" apurado.

Observações:

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

(ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

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

(iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;

(v) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série no dia 14 (catorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 14 (catorze) são todos Dias Úteis; e

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(vi) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produto de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

4.9.2. Indisponibilidade da Taxa DI. A Taxa DI aplicável à Remuneração das Debêntures da Primeira Série deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração aplicável às Debêntures da Primeira Série, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte da Debenturista, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização), para que os Titulares de CRI da Primeira Série deliberem, de comum acordo com a Debenturista, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série.

4.9.2.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série entre a Emissora e a Debenturista, representando o interesse dos titulares de CRI da Primeira Série, ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série mencionada acima não seja instalada, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Primeira Série, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

4.9.2.2. As Debêntures da Primeira Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

4.9.2 serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.2.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da Primeira Série de que trata a Cláusula 4.9.2 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

4.9.3. Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre ("Taxa Teto"): **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("Taxa NTN-B 2028"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos, desde que observada a taxa mínima correspondente à Taxa NTN-B 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Mínima"). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) ou na data do efetivo pagamento das Debêntures resultante de uma eventual Amortização Extraordinária Facultativa, na data de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo ou, ainda, na data de pagamento decorrente de vencimento antecipado, em razão da ocorrência de uma das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado descritos nesta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, "Remuneração").

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

4.9.3.1. A Remuneração Debêntures da Segunda deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (Fator Spread -1)

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida em cada data de pagamento de tal remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Spread = fator de juros composto pela Remuneração Debêntures da Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e a data atual, sendo "DP" um número inteiro; e

Spread = a ser definido, em percentual, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding,* informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida na presente Escritura de Emissão por meio de aditamento.

4.9.3.2. Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida um valor equivalente ao produto de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 4.8.2 acima.

4.9.4. Período de Capitalização. Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização,

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

4.9.5. Data de Pagamento da Remuneração. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo, da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, conforme cronograma descrito no **Anexo IV** da presente Escritura de Emissão, sendo o último pagamento na Data de Vencimento (cada uma delas, "Data de Pagamento da Remuneração").

4.10. Amortização do Valor Nominal Unitário

4.10.1. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de Evento de Vencimento Antecipado, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, será amortizado semestralmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), conforme as datas e percentuais indicados no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão, sendo o último pagamento devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, uma "Data de Amortização").

4.11. Local de Pagamento

4.11.1. Os pagamentos a que fizer jus a Debenturista serão efetuados pela Emissora mediante depósito, para os valores devidos em razão das Debêntures, na conta corrente n° 98064-2, mantida em nome da Securitizadora, na agência 3100-5 do Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora").

4.12. Prorrogação dos Prazos

4.12.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

4.13. Encargos Moratórios

4.13.1. Sem prejuízo do pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida à Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência.

4.14. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.14.1. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicado realizado ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão, não lhe dará o direito ao recebimento da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série e/ou Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

4.15. Repactuação Programada

4.15.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.16. Publicidade

4.16.1. Todos os atos e decisões relativos exclusivamente à Emissão e/ou às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses da Debenturista, na forma da Resolução da CVM n° 44, de 23 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 44"), deverão ser obrigatoriamente publicados sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" no Jornal de Publicação da Emissora, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (http://ri.trisul-sa.com.br/), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Resolução CVM 160 em relação à publicidade da Oferta e os prazos legais.

4.17. Imunidade Tributária

4.17.1. Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de pagamentos referentes às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sendo certo que caso a Debenturista não envie referida documentação, a Emissora fará as retenções dos tributos previstos na legislação tributária em vigor nos rendimentos de tal Debenturista.

4.18. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

4.18.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados em comum acordo entre a Emissora e a Debenturista, após aprovação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observado o previsto na Cláusula IX abaixo e no Termo de Securitização, exceto por eventuais aditamentos que sejam necessários para refletir o Procedimento de *Bookbuilding* e pelo previsto na Cláusula 4.18.2 abaixo, sendo que serão posteriormente arquivados na JUCESP.

4.18.2. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista, sempre que e somente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3 ou ANBIMA; **(ii)** quando verificado erro formal, quando grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** alterações à Escritura de Emissão já expressamente permitidas nos termos da mesma; ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista.

4.19. Pagamento de Tributos

4.19.1. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Debenturista, nos termos aqui previstos, em decorrência das Debêntures ("Tributos"). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Emissora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito desta Escritura de Emissão, quaisquer tributos, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

4.19.2. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Debenturista, pertinentes a esses tributos e/ou demais valores, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Debenturista.

4.19.3. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI por motivos não imputáveis à Emissora. Adicionalmente, a Emissora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares de CRI, bem como, desde que esteja em dia com suas obrigações pecuniárias, não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares de CRI.

4.20. Classificação de Risco

4.20.1. A Emissora, às suas expensas, contratou a Standard and Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 201, 24° andar, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o n° 02.295.585/0001-40 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão.

4.20.2. A classificação de risco da Emissão e dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo (conforme definido no Termo de Securitização), devendo o *rating,* na primeira Data de Integralização, ser igual ou superior a classificação "A+" ou equivalente, observado, ainda, que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Emissora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Especial dos Titulares de CRI, mediante notificação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização), em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da Agência de Classificação de Risco, por qualquer uma das seguintes empresas: Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda., contratada pela Emissora, às suas exclusivas expensas, para ser responsável pela avaliação e monitoramento de risco dos CRI.

4.20.3. A Emissora obriga-se a manter contratada a Agência de Classificação de Risco durante toda a vigência dos CRI, e providenciar a atualização anual da classificação de risco (*rating*) dos CRI, até a Data de Vencimento, tendo como base a data de elaboração do último relatório de classificação de risco.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

CLÁUSULA V. AQUISIÇÃO FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL

5.1. Aquisição Facultativa

5.1.1. A Emissora renuncia à faculdade de adquirir as Debêntures, nos termos do artigo 55, parágrafo 3°, da Lei das Sociedades por Ações.

5.2. Amortização Extraordinária Facultativa

5.2.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 21 de agosto de 2027 (inclusive), realizar, em uma Data de Pagamento da Remuneração, a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista ("Amortização Extraordinária Facultativa").

5.2.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, deduzidas, em qualquer caso, eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI em razão de encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, acrescido **(i)** da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e **(ii)** do Prêmio de Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido).

5.2.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente ao maior entre:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\ X\ C\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

〖FC〗_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.9.3 desta Escritura de Emissão.

5.2.4. Para fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Prêmio de Amortização Extraordinária" prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração de cada Série, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures, conforme fórmula descrita abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures"):

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

$$Prêmio = VR * [(1 + i)^{\frac{d}{252}} - 1]$$

Onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VR = Parcela do Valor Nominal Unitário ou a Parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou a Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido da respectiva Remuneração, conforme o caso, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures (exclusive);

i = 0,50%.

5.2.5. O pagamento das Debêntures objeto de Amortização Extraordinária Facultativa será feito mediante depósito na Conta Centralizadora.

5.3. Oferta de Resgate Antecipado Total

5.3.1. A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"), por meio de comunicação a ser enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo **(i)** o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; **(ii)** a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil, e o montante a ser pago por ocasião do resgate antecipado das Debêntures; **(iii)** a forma e o prazo para manifestação pela Debenturista acerca da adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(iv)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Debêntures.

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

5.3.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido: **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso; **(ii)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo; e **(iii)** se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").

5.3.4. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, conforme data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.3.5. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.3.6. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

5.3.7. Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, de CRI. Contudo, apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures também será parcial e serão resgatadas somente a quantidade de Debêntures equivalente à quantidade de CRI dos titulares que decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, as Debêntures em quantidade equivalente aos CRI cujos respectivos titulares tiverem recusado a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.4. Resgate Antecipado Facultativo Total

5.4.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 21 de agosto de 2027 (inclusive), resgatar, a qualquer momento, a totalidade das Debêntures de ambas as séries, sendo vedado o resgate parcial, por meio de envio de comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ou de publicação de comunicado aos Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o resgate das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), informando: **(i)** a data em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido); e **(iii)** qualquer outra informação relevante para a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

5.4.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente ao Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, deduzidas, em qualquer caso, eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI em razão de encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, e acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** do Prêmio de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) ("Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série").

5.4.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Antecipado das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "Valor do Resgate Antecipado das Debêntures"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\ X\ C\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

〖FC〗_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.9.3 desta Escritura de Emissão.

5.4.4. Para fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Prêmio de Resgate Antecipado"

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração de cada Série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado das Debêntures e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Prêmio = VR * [(1 + i)^{\frac{d}{252}} - 1]$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, acrescido da respectiva Remuneração, conforme o caso, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures (inclusive) e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures (exclusive);

i = 0,50%.

5.4.5. Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures.

5.4.6. O pagamento das Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo será feito mediante depósito na Conta Centralizadora.

5.5. Resgate Antecipado Obrigatório Total

5.5.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Debêntures, de ambas as séries, sem necessidade de qualquer anuência prévia da Debenturista, caso a Emissora se torne sociedade anônima de capital fechado, nos termos da legislação aplicável, por meio de envio de comunicado à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ou de publicação de comunicado aos Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data em que a Emissora se tornar sociedade anônima de capital fechado, informando: **(i)** a efetiva data do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, que deverá ser Dia Útil, e o local da realização e pagamento à Debenturista; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo) das Debêntures; e **(iii)** quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório ("Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo, "Resgate Antecipado das Debêntures").

5.5.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Primeira Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente ao Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, deduzidas, em qualquer caso, eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI em razão de encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, e acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** do Prêmio de Resgate Antecipado, calculado de acordo com o disposto na Cláusula 5.4.2 desta Escritura de Emissão.

5.5.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Segunda Série, a Emissora pagará a Debenturista montante equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Primeira Série, "Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\ X\ C\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

nk = número de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

〖FC〗_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.9.3 desta Escritura de Emissão.

5.5.4. Não será permitido o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures parcial de qualquer uma das Séries.

5.5.5. As Debêntures resgatadas deverão ser obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.5.6. O pagamento das Debêntures objeto de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures será feito mediante depósito na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA VI. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Vencimento Antecipado

6.1.1. Vencimento Antecipado Automático. Em caso de ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.1.6 abaixo (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação seria devida;

(ii) **(a)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora ou qualquer de suas Controladas Relevantes (ressalvado nos casos de Reorganizações Societárias Permitidas previstos nesta Escritura de Emissão ou se previamente aprovado pelos Titulares do CRI); **(b)** decretação de falência, insolvência civil ou de concurso de credores da Emissora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, pedido de autofalência realizado pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, pedido de falência da Emissora ou de suas Controladas Relevantes realizado por terceiros, desde que, neste último caso, não elidido no prazo legal; **(c)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, respectivamente, independentemente do deferimento do respectivo pedido, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos, incluindo o disposto no artigo 20-B, *caput* e parágrafo 1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(d)** ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada);

(iii) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique a atividade principal atualmente por ela praticada;

(iv) se forem prestadas, pela Emissora, informações ou declarações falsas ou incorretas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente do momento de constatação;

(v) se houver inadimplência não sanada, pela Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, nos prazos previstos nos respectivos instrumentos, de quaisquer obrigações pecuniárias de valor, individual ou cumulativo, superior a R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), em quaisquer operações financeiras contratadas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional, caso não haja prazo de cura específico, não sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados data em que tal obrigação seria devida;

(vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, local ou internacional, em quaisquer operações financeiras contratadas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

perante instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;

(vii) questionamento judicial ou arbitral, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, sobre a validade, eficácia, exequibilidade e/ou a existência desta Escritura de Emissão, de qualquer Documento da Operação e/ou de quaisquer de suas disposições;

(viii) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) redução do capital social da Emissora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3°, da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tiver sido previamente aprovada pelos Titulares do CRI;

(x) alteração, alienação ou transferência de Controle direto e/ou indireto da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, inclusive por meio de reorganização societária, exceto: **(a)** nas hipóteses de Reorganizações Societárias Permitidas (conforme definido abaixo); e **(b)** se referida transferência de controle societário direto e/ou indireto da Emissora não resultar na redução da classificação de risco (*rating*) da Emissora em relação ao seu *rating* no momento imediatamente anterior à publicação de fato relevante sobre o respectivo evento societário;

(xi) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Emissora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, exceto: **(a)** em caso de incorporação (inclusive incorporação de ações), pela Emissora, de qualquer de suas sociedades controladas; **(b)** se realizada exclusivamente entre controladas da Emissora; **(c)** se não resultar em uma alteração, alienação ou transferência de Controle direto e/ou indireto da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, nos termos do item (x) acima; ou **(d)** se a cisão, fusão ou incorporação da Emissora atender aos requisitos previstos no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações ("Reorganizações Societárias Permitidas");

(xii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, exceto em caso de Reorganizações Societárias Permitidas; e

(xiii) desapropriação, confisco, sequestro, arresto, penhora ou qualquer outro ato determinado por autoridade competente que afete os bens ou ativos da Emissora, incluindo, mas não se limitando a suas Controladas Relevantes, na totalidade ou em

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

parte substancial, desde que tal ato gere um Efeito Adverso Relevante e/ou impactem o exercício regular de suas atividades.

6.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Em caso de ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, seja decidido pelo não incorrência de vencimento antecipado (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com Evento de Vencimento Antecipado Automático, "Evento de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida ou no respectivo prazo de cura, se houver;

(ii) protesto de títulos contra a Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), exceto se tiver sido comprovado à Debenturista **(a)** dentro do prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; ou **(c)** no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;

(iii) pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro pela Emissora, caso a Emissora esteja em mora com as obrigações pecuniárias objeto desta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme estatuto social da Emissora em vigor na Data de Emissão e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;

(iv) existência de violação, pela Emissora ou por qualquer de suas Afiliadas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento a que esteja submetida, da prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as normas aplicáveis à Emissora ou a qualquer de suas Afiliadas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, na forma da Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Lei n° 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei n° 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

administração pública), Lei n° 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei n° 12.846, de 1° de agosto de 2013, o Decreto n° 11.129, de 11 de julho de 2022, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act (UKBA)* ("Legislação Anticorrupção"), exceto pela Ação Civil por Atos de Improbidade Administrativa (Processos n° 1016054-06.2016.8.26.0053, 1054053-22.2018.8.26.0053 e 1054746-06.2018.8.26.0053, respectivamente), conforme descrita no Formulário de Referência da Emissora disponível na CVM na presente data;

(v) condenação, da Emissora ou de qualquer de suas Afiliadas, por sentença judicial ou decisão administrativa de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos, em razão da prática, pela Emissora ou por qualquer de suas Afiliadas, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente;

(vi) inscrição da Emissora ou de qualquer de suas Afiliadas no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, regulado pela Portaria Interministerial n° 4, de 11 de maio de 2016, do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e do Ministério de Direitos Humanos – MDH, ou outro cadastro oficial que venha substituí-lo, desde que a inscrição não seja cancelada no prazo de 30 (trinta) dias contados da inclusão no cadastro aqui mencionado;

(vii) não renovação, cassação, cancelamento ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes e cuja falta gere um Efeito Adverso Relevante, ou se, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprovar a existência de provimento judicial autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) declaração de invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão, de qualquer Documento da Operação e/ou de qualquer de suas disposições, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos pela Emissora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do proferimento de tal decisão;

(ix) descumprimento de decisão judicial de exigibilidade imediata e/ou arbitral contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujos efeitos não tenham sido

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

suspensos e que imponha obrigação de pagar valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais);

(x) contrair novos empréstimos, celebrar novas operações de financiamento ou operações de *leasing* financeiro, ou emitir novos títulos e valores mobiliários representativos de dívida, caso a Emissora esteja inadimplente com qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, ainda que sujeita a prazo de cura;

(xi) não manutenção de um dos seguintes índices financeiros, apurados pela Emissora e verificados pela Debenturista, trimestralmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores independentes, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras, sendo a primeira apuração referente ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024 ("Índices Financeiros"):

(a) (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido <0,5

(b) (Recebíveis + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar) > 2,0

Onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações contábeis intermediárias da Emissora, conforme o caso.

Imóveis a Comercializar: corresponde a soma dos (a) custos de aquisição dos terrenos para futuras incorporações e/ou venda, excluída a parcela de terrenos adquirida por

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

meio de permuta, (b) custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas, e (c) custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Credores por imóveis compromissados" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Custos e Despesas a Apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Receitas a Apropriar: corresponde as receitas a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Para fins do disposto acima, em cada apuração dos Índices Financeiros, tais indicadores deverão ser calculados com base nas normas contábeis vigentes na Data de Emissão ("Normas Aplicáveis"). Desse modo, a Emissora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista todas as informações contábeis necessárias, conforme prazos previstos nesta Escritura de Emissão, para que esses possam acompanhar os Índices Financeiros, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou das informações trimestrais revisadas da Emissora, conforme o caso.

6.1.2.1. Em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 6.1.2 acima, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a ser deliberada, **(i)** em primeira convocação, por titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, por Titulares de CRI detentores de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

6.1.2.2. Caso, uma vez instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, o quórum acima referido não seja atingido, ou caso não haja instalação da referida assembleia, em segunda convocação, por falta de quórum, o Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e notificar imediatamente à Emissora por meio de comunicação escrita.

6.1.3. Para os fins desta Escritura de Emissão, fica desde já avençado o quanto segue:

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(A) Os valores de referência em reais (R$) referidos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 acima deverão ser corrigidos pela variação do IPCA ou, na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da Data de Emissão;

(B) "Afiliadas": significa, em conjunto, sociedades coligadas, controladoras e controladas, conforme previsto no Capítulo XX da Lei das Sociedades por Ações.

(C) "Controle", "Controlador" e termos correlatos: têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações e/ou significa o poder detido pelo acionista ou quotista que detenha 50% (cinquenta por cento) mais uma ação ou quota do capital votante de uma determinada sociedade;

(D) "Controladas Relevantes": significam todas as controladas da Emissora relacionadas aos Empreendimentos listados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, conforme o caso, bem como as seguintes controladas da Emissora: Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 32.811.875/0001-60; Trisul João Moura Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 34.257.317/0001-20; Osaka Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 23.412.953/0001-62; Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 09.262.010/0001-70; Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 35.165.789/0001-15; Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 09.241.256/0001-65; Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 35.509.113/0001-00; Trisul Dalia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 38.498.661/0001-61; Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 39.448.533/0001-76; Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 29.833.734/0001-33; e Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 35.757.192/0001-60; e

(E) "Efeito Adverso Relevante": significa **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação (econômica, financeira, reputacional, operacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Emissora ou as informações trimestrais revisadas da Emissora, conforme o caso; ou **(ii)** qualquer efeito adverso que comprometa a capacidade da Emissão de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.

6.1.4. A ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

de até 2 (dois) Dias Úteis da sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, o consequente resgate antecipado obrigatório dos CRI.

6.1.5. A Debenturista deverá comunicar a Emissora, por escrito, com relação a qualquer declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados, conforme o caso, **(i)** de sua ciência da ocorrência de uma das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado Automático; **(ii)** da realização da Assembleia Especial de Titulares do CRI na qual foi deliberado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures; ou **(iii)** da data marcada para a realização da Assembleia Especial de Titulares do CRI em segunda convocação, cujo *quórum* mínimo de instalação não tenha sido alcançado, também no caso de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures.

6.1.6. Em qualquer hipótese de declaração de Evento de Vencimento Antecipado, será exigido o imediato pagamento integral, pela Emissora, independentemente de aviso ou notificação de qualquer espécie, do respectivo Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, conforme disposto nesta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, bem como dos Encargos Moratórios, se houver, até a data do efetivo pagamento.

6.1.7. Durante a vinculação das Debêntures aos CRI, a Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

CLÁUSULA VII. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Obrigações da Emissora

7.1.1. Em adição às obrigações prevista nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias corridos após o término de cada

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

exercício social, ou 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação, o que ocorrer primeiro: **(A)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; **(B)** relatório elaborado pela Emissora demonstrando a apuração dos Índices Financeiros, contendo a memória de cálculo, devidamente calculados pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias às apurações dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Debenturista, podendo estes solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e **(C)** declaração assinada por diretor da Emissora atestando: **(I)** que permanecem válidas as disposições contidas nessa Escritura de Emissão; e **(II)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista previstas nos Documentos da Operação;

(b) dentro de 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação, o que ocorrer primeiro: **(A)** cópia de suas informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre acompanhadas do relatório de revisão especial, ou data anterior, caso tais informações sejam disponibilizadas na página da Emissora na rede mundial de computadores; **(B)** relatório elaborado pela Emissora demonstrando a apuração dos Índices Financeiros, contendo a memória de cálculo, devidamente calculados pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias às apurações dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e **(C) (I)** que permanecem válidas as disposições contidas nessa Escritura de Emissão; e **(II)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista;

(c) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora, indicando a ocorrência de qualquer **(i)** inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou **(ii)** um Evento de Vencimento Antecipado; e/ou **(iii)** questionamento da presente Escritura de Emissão por terceiros;

(d) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior, de acordo com eventual determinação judicial

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

ou administrativa, informações e/ou documentos que venham a ser justificadamente solicitados pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(e) no maior prazo entre **(i)** 2 (dois) Dias Úteis após sua ciência ou recebimento, conforme o caso, ou **(ii)** o termo final dos prazos de cura previstos na presente Escritura de Emissão, **(1)** informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; **(2)** informações a respeito da ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante; ou **(3)** informações a respeito de qualquer questionamento da presente Escritura de Emissão pela Emissora, por suas Controladas Relevantes ou por qualquer terceiro;

(f) qualquer documento que a Emissora esteja obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores nos termos da Resolução CVM 60 e dos demais dispositivos legais aplicáveis;

(ii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(iii) manter livros de registro contábeis adequados, nos quais lançamentos completos e corretos sejam feitos de todas as negociações e operações relativas a seus respectivos negócios e atividades, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(iv) cumprir todas as normas editadas pela CVM e pela ANBIMA, aplicáveis à Emissora, necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização para emissão dos CRI possam se concretizar;

(v) contratar e manter contratados, as suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas sem limitação, o Agente Fiduciário dos CRI;

(vi) efetuar o pagamento de todas as despesas, honorários, encargos, custas, taxas e emolumentos necessários para viabilização e manutenção da Emissão;

(vii) manter esta Escritura de Emissão, o Termo de Securitização, bem como qualquer documento necessário à Operação de Securitização, válidos e eficazes;

(viii) efetuar e fornecer evidência à Debenturista de todos os registros, averbações e prenotações necessários, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, nos órgãos

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

competentes, incluindo, mas não se limitando, a JUCESP;

(ix) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(x) não realizar operações com derivativos com objetivo que não seja de proteção patrimonial;

(xi) manter as condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias de acordo com o curso normal dos negócios da Emissora;

(xii) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes da Emissora e de acordo com os padrões de mercado aplicáveis a sociedades do mesmo setor no Brasil;

(xiii) efetuar o pagamento de todas as despesas que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Debenturista e dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;

(xiv) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura de Emissão e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista;

(xv) cumprir e fazer com que todas as suas Controladas Relevantes cumpram todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto **(a)** por casos em que a aplicação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza esteja sendo discutida de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa pela Emissora; ou **(b)** se o descumprimento das leis, regras, regulamentos e/ou ordens não resulte, direta ou indiretamente, em Efeito Adverso Relevante;

(xvi) cumprir e fazer com que as suas Afiliadas cumpram, e envidar os melhores esforços para que todas as partes subordinadas à Emissora e/ou às suas Controladas Relevantes, assim entendidas como representantes, funcionários e prepostos, durante o prazo de vigência das Debêntures, cumpram rigorosamente o disposto nas normas e leis aplicáveis que versam sobre matérias relativas ao meio ambiente, à legislação trabalhista e previdenciária em vigor aplicáveis às atividades da Emissora

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

e de suas Afiliadas, incluindo à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, trabalhistas e previdenciárias supletivas aplicáveis as suas atividades ("Legislação Socioambiental"), e envidar seus melhores esforços para que as demais partes a elas subordinadas, assim entendidas como contratados e prestadores de serviços para que atuem a seu mando ou em seu favor, sob qualquer forma, cumpram com a Legislação Socioambiental, adotando todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, bem como a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos federais, estaduais e municipais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar a Legislação Socioambiental decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;

(xvii) contratar e manter contratada, às suas exclusivas expensas, a Agência de Classificação de Risco, para realizar a classificação de risco (*rating*) da Emissão, devendo, ainda, com relação à Agência de Classificação de Risco, **(a)** atualizar tal classificação de risco anualmente, contado da data do primeiro relatório, até a respectiva Data de Vencimento; e **(b)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco;

(xviii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;

(xix) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão, sem a prévia anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares do CRI especialmente convocada para esse fim;

(xx) **(a)** não se utilizar e fazer com que suas Controladas Relevantes não se utilizem de trabalho ilegal e não utilizar práticas de trabalho análogo ao escravo, ou de mão de obra infantil, observadas as disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, seja direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos e de serviços, sempre observando as melhores práticas socioambientais; e **(b)** comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional,

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

trabalho em condições análogas a escravo e a exploração do trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o funcionamento da sede Emissora ou de suas Controladas Relevantes;

(xxi) cumprir, fazer com que suas Afiliadas cumpram, e envidar melhores esforços para fazer com que seus respectivos empregados, administradores e eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da Emissora) cumpram a Legislação Anticorrupção, devendo: **(a)** manter políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento da Legislação Anticorrupção; **(b)** dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais e/ou demais os demais prestadores de serviços que venham a se relacionar com a Emissora ou com suas Afiliadas, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura de Emissão; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida na forma da Legislação Anticorrupção, em ambos casos no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar prontamente a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxii) não oferecer, prometer, dar, autorizar, solicitar ou aceitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem indevida, pecuniária ou de qualquer natureza, assim como não praticar atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos na Legislação Anticorrupção, e tomar todas as medidas ao seu alcance para impedir administradores, empregados, mandatários, representantes, seus ou de suas controladas, agindo em nome e benefício da Emissora, o façam;

(xxiii) apresentar imediatamente ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;

(xxiv) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo,

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;

(xxv) utilizar os recursos disponibilizados pela Debenturista em função deste título exclusivamente em atividades lícitas;

(xxvi) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão;

(xxvii) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, ao seu regular funcionamento ou ao regular funcionamento de suas Controladas Relevantes, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações: **(a)** cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** em processo legal de renovação com protocolos tempestivos, válidos e regulares;

(xxviii) em caso de pluralidade de debenturistas, convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, nos termos da legislação aplicável à Emissão; e

(xxix) arcar com as despesas relativas às ações judiciais ou medidas administrativas propostas contra a Debenturista no âmbito dos Documentos da Operação, quando referidos litígios decorrerem de atos praticados por dolo ou culpa da Emissora, conforme comprovado por decisão judicial transitada em julgado. Neste caso, a Emissora deverá transferir para a Conta Centralizadora o valor das respectivas despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Debenturista neste sentido. Se eventualmente a Debenturista arcar com as despesas imputáveis à Emissora nos termos do presente inciso, esta deverá reembolsar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

CLÁUSULA VIII. DESPESAS

8.1. Fundo de Despesas

8.1.1. Na primeira Data de Integralização, será retido para a constituição de fundo de despesas, pela Debenturista, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização, na Conta Centralizadora ("Valor Inicial do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

8.1.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), mediante comprovação, conforme notificação da Debenturista à Emissora neste sentido, a Emissora recomporá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a contar do recebimento de tal notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam equivalentes ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.1.3. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que deverão ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior ("Investimentos Permitidos") com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI, sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão 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 Debenturista, seus respectivos diretores, empregados ou agentes no ato do investimento em título sem liquidez diária. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

8.1.4. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Debenturista, na conta corrente n° 03733-2, agência n° 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora ("Conta

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

de Livre Movimentação da Devedora"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos do investimento dos valores existentes no Fundo de Despesas nas aplicações financeiras referidas na Cláusula 8.1.3 acima.

8.1.5. Se, na primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das despesas listadas no **Anexo V** a esta Escritura de Emissão ("Despesas *Flat*"), a Emissora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas *Flat*, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

8.1.6. As Despesas *Flat* e as demais despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas pela Emissora, sendo que **(i)** as Despesas *Flat* serão descontadas, pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e **(ii)** as demais despesas incorridas no âmbito da Operação de Securitização serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Emissora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Emissora:

(i) *remuneração da Securitizadora*:

(a) pela emissão dos CRI, no valor descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, no valor mensal descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (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 positiva do IPCA, ou, na falta deste ou 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 nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

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 Instituição Custodiante*:

(a) será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, a ser pago até o 5° (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização. 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) pela custódia das CCI no valor anual descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 5° (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na falta deste ou 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) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições dos CRI, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(e) 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 da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

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

(iii) *remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:*

(a) pela implantação dos CRI, no valor descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 5° (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, no valor anual descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 5° (quinto) contado da primeira Data de Integralização ou até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação, aos prospectos da Oferta, aviso ao mercado, anúncio de início, anúncio de encerramento e demais documentos relacionados à Oferta dos CRI ("Documentos da Oferta"), durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou Documentos da Oferta, e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, ou qualquer outro evento que altere as condições essenciais dos CRI; e

(d) o valor devido no âmbito das alíneas acima será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na falta deste ou 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) 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;

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

(g) 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 Devedora, 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 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 serão arcadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI. São exemplos de

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

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, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação de garantias eventualmente constituídas, se o caso, nos termos do Ofício Circular SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 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;

(h) 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 nos itens acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista neste Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na conta do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(i) 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 e do Banco Liquidante dos CRI:*

(a) pelas atividades do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (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;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) 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;

(v) *remuneração do Auditor Independente e do contador do Patrimônio Separado do CRI:*

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10° (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor mensal descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

pela variação acumulada positiva 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 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) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(vi) *taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:*

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor total de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro da Oferta;

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa de registro de ofertas públicas registradas na CVM no valor total descrito no **Anexo V** desta Escritura de Emissão, a ser paga em uma única parcela no momento do registro;

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(vii) *taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos*

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

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 à 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;

(viii) *despesas com assembleia geral, nos seguintes termos:*

(a) todos os custos e despesas envolvidos com as assembleias gerais relacionas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, análise e publicação de editais e atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso;

(ix) *despesas com reestruturação:*

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo, R$20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva 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

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

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

(e) entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (e.1) 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; (e.2) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (e.3) garantias; e (e.4) ao resgate antecipado dos CRI.

(x) *demais custos:*

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, 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 à Emissão;

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

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(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 de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Separado dos CRI;

(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 de 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 do CRI, sobre Direitos Creditórios Imobiliários e/ou sobre os CRI;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização;

(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 dos CRI;

(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, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários; e

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

8.1.7. O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Emissora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o último Dia Útil do mês subsequente, quando solicitado pela Emissora, ao pagamento da despesa.

8.1.8. As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta para atualização anual do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Emissora.

8.1.9. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 8.1.6 acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas devidamente comprovadas pela Securitizadora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI. Caso o montante incorrido com as despesas referidas anteriormente seja superior ao montante máximo previsto nesta cláusula, será necessária a aprovação prévia da Emissora.

8.1.10. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Debenturista deverá solicitar diretamente à Emissora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis.

8.1.11. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora e desde que aprovadas pela Emissora, conforme o caso, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emissora à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

8.1.12. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.11 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.1.13. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora:

(i) a Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando; e

(ii) caso a Emissora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas e do Patrimônio Separado do CRI não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Emissora após a realização do Patrimônio Separado dos CRI.

8.1.14. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emissora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) na Conta de Livre Movimentação da Devedora ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

8.1.15. A Emissora obriga-se a indenizar a Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida por estes que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida em decorrência de: **(i)** declaração falsa ou incorreta prestada pela Emissora nos Documentos da Operação; ou **(ii)** demandas, ações ou processos judiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, desde que decorrentes de atos praticados por dolo ou culpa da Emissora, conforme constatado em sentença judicial transitada em julgado.

8.1.16. A Emissora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura de Emissão, consoante decisão judicial transitada em julgado.

8.1.16.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Emissora, em, no máximo, 1 (um) Dia Útil após o recebimento de intimação ou notificação, conforme aplicável, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornecer tempestivamente todas as informações e outros subsídios necessários. Caso a Emissora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento.

8.1.16.2. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura de Emissão.

8.1.16.3. A obrigação de indenização prevista nas Cláusulas 8.1.16 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 desta Escritura de Emissão. As Partes desde já concordam que a Emissora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas partes relacionadas.

8.1.16.4. A Emissora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste item no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Securitizadora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 8.1.

8.1.17. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 8.1.15 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na Conta Centralizadora, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Debenturista,

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na Cláusula 8.1.15 acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Debenturista, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

CLÁUSULA IX. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

9.1. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista").

9.2. A presente Cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela, e incluído na, definição de "Debenturista" desta Escritura de Emissão.

9.3. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definida no Termo de Securitização), a Debenturista poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, ou **(ii)** ainda que instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para a deliberação da matéria em questão, a Debenturista deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.4. A Assembleia Geral de Debenturista poderá ser convocada pela Emissora ou pela própria Debenturista.

9.5. A convocação da Assembleia Geral de Debenturista ocorrerá mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação da Emissora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

9.6. Fica dispensada a convocação em caso de presença da Debenturista.

9.7. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

9.8. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá ao titular de Debêntures

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

eleito pelos demais titulares de Debêntures presentes ou àquele que for designado pela CVM.

9.9. A Assembleia Geral de Debenturista será convocada com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, no caso da primeira convocação, exceto se outro prazo estiver em vigor na legislação aplicável, da data prevista para a sua realização.

9.10. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a publicação da segunda convocação.

9.11. Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto na Assembleia Geral de Debenturista. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista, observado que as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto na referida Assembleia Geral de Debenturista.

9.12. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora na Assembleia Geral de Debenturista.

9.13. Para efeito de fixação de quórum disposto nesta Escritura de Emissão, define-se como "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas: **(a)** aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e **(b)** as de titularidade de: **(i)** acionistas controladores da Emissora; **(ii)** administradores da Emissora, incluindo diretores e conselheiros de administração; e **(iii)** conselheiros fiscais.

CLÁUSULA X. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DA SECURITIZADORA

10.1. A Emissora declara, neste ato, na Data de Emissão e na data de subscrição e integralização das Debêntures, que:

(i) é sociedade por ações de capital aberto devidamente registrada na CVM como emissor de valores mobiliários categoria "A", sob o código 21130, e organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, à Emissão, à realização da Oferta e ao cumprimento de suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) as Debêntures, a Escritura de Emissão, os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculativas da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil Brasileiro");

(v) está ciente de que as Debêntures da presente Emissão constituirão lastro da Operação de Securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160 e que será objeto da Oferta. Neste sentido, tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Debenturista, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25, da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações entre a Emissora e a Debenturista;

(vi) a Emissora encontra-se adimplente no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(vii) todas as informações da Emissora, prestadas no âmbito desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e Documentos da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão de investimento sobre a Emissora e as Debêntures, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

(viii) a celebração desta Escritura de Emissão, dos demais Documentos da Operação e o cumprimento de suas respectivas obrigações aqui e ali previstos, assim como a Emissão e a Oferta não infringem ou contrariam: **(1)** qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(c)** rescisão de qualquer

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

desses contratos ou instrumentos; **(2)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(3)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(ix) tem, assim como suas controladas, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas: **(a)** em processo legal de renovação com protocolos tempestivos, válidos e regulares; e/ou **(b)** cuja não obtenção ou não renovação não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(x) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por casos: **(a)** em que a aplicação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza esteja sendo discutida de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa pela Emissora; ou **(b)** em que o descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(xi) a Emissora e suas subsidiárias não possuem quaisquer passivos relevantes que já tenham sido formalmente demandados ou exigidos da Emissora e qualquer de suas subsidiárias, nem, no seu melhor conhecimento, passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas respectivas demonstrações financeiras ou em suas notas explicativas;

(xii) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, e as informações trimestrais individuais consolidadas relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2024 representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil à época em que foram preparadas e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;

(xiii) as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Emissora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e as informações trimestrais referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2024 são verdadeiras, completas, consistentes e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas e/ou republicadas, refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora nos respectivos períodos, e até a data de assinatura da presente Escritura de Emissão **(a)** não ocorreu nenhum Efeito Adverso Relevante, **(b)** não houve qualquer operação material relevante envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

negócios, e **(c)** não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Emissora;

(xiv) as informações públicas sobre a Emissora, constituem informações relevantes e necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta e suficiente com relação ao investimento nas Debêntures, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações foram dadas;

(xv) a Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a divulgar todos os dados e informações previstos nesta Escritura de Emissão, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado;

(xvi) não omitiu ou omite nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento que, se revelado poderia, baseado em razoável presunção, resultar em Efeito Adverso Relevante em prejuízo da Debenturista e dos investidores que venham a adquirir os CRI;

(xvii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça este último de exercer plenamente suas funções;

(xviii) inexiste **(a)** descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que não esteja descrito no Formulário de Referência da Emissora na Data de Emissão ou em suas demonstrações financeiras mais recentes em relação à Data de Emissão e que resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xix) as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação são e permanecem, nesta data, integralmente verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para a tomada de decisão dos Investidores;

(xx) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Oferta aos fins previstos nesta Escritura de Emissão;

(xxi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo e condições de aplicação da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

observância ao princípio da boa-fé;

(xxii) está familiarizada com instrumentos financeiros com características semelhantes às das Debêntures e dos CRI;

(xxiii) seus administradores têm ciência dos termos das Debêntures, dos CRI e estão familiarizados com seus propósitos e objetivos e aprovaram sua Emissão;

(xxiv) tem o conhecimento e a experiência em assuntos financeiros e de negócios, inclusive no que diz respeito a operações da mesma natureza que as Debêntures e dos CRI, que a capacitam a avaliar o mérito, os riscos e a adequação das Debêntures e dos CRI;

(xxv) decidiu, por sua conta e risco, emitir as Debêntures como lastro dos CRI, e está contando exclusivamente com a consultoria e recomendação de seus próprios assessores para definir o tratamento financeiro, legal, regulatório, tributário e contábil pertinentes às Debêntures e aos CRI, e não se baseou em qualquer opinião da Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou de qualquer pessoa ou entidade ligada à Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI, ou mesmo dos potenciais investidores, para definir o tratamento contábil, fiscal, legal e regulatório aplicável às Debêntures e aos CRI ou para avaliar a adequação das Debêntures e dos CRI a seus propósitos;

(xxvi) cumpre e adota as medidas descritas abaixo visando o cumprimento, por suas Afiliadas e por suas controladas, seus administradores ou empregados, das normas aplicáveis relacionadas a atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Legislação Anticorrupção, bem como: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que visam assegurar integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais e/ou prestadores de serviços que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Escritura de Emissão; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida na forma das Legislação Anticorrupção, em ambos casos no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxvii) não está sofrendo investigação criminal e não está sujeita a quaisquer ações legais civis ou criminais, no país ou no exterior, por conduta inadequada, relacionados às

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Legislação Anticorrupção, exceto pela Ação Civil por Atos de Improbidade Administrativa (Processos n° 1016054-06.2016.8.26.0053, 1054053-22.2018.8.26.0053 e 1054746-06.2018.8.26.0053, respectivamente), conforme descrita no Formulário de Referência da Emissora, disponível na CVM na presente data;

(xxviii) exceto pela Ação Civil por Atos de Improbidade Administrativa (Processos n° 1016054-06.2016.8.26.0053, 1054053-22.2018.8.26.0053 e 1054746-06.2018.8.26.0053, respectivamente), conforme descrita no Formulário de Referência da Emissora, disponível na CVM na presente data, até a presente data, nem a Emissora e nem seus diretores, membros do conselho de administração, bem como, no seu melhor conhecimento, quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em benefício de tais sociedades incorreram nas seguintes hipóteses, tendo ciência de que a sua prática é vedada para a Emissora e seus respectivos representantes: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Legislação Anticorrupção, conforme aplicável; e **(f)** ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciar o pagamento de qualquer valor indevido;

(xxix) a Ação Civil por Atos de Improbidade Administrativa (Processos n° 1016054-06.2016.8.26.0053, 1054053-22.2018.8.26.0053 e 1054746-06.2018.8.26.0053, respectivamente) de que é parte a Emissora, bem como eventuais desdobramentos, demandas judiciais, administrativas ou extrajudiciais resultantes da referida Ação Civil por Atos de Improbidade Administrativa, não tem o potencial de impactar a capacidade de pagamento da Emissora das obrigações assumidas na presente Escritura de

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Emissão, e nem de causar qualquer Efeito Adverso Relevante;

(xxx) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição desta Escritura de Emissão e da ata de RCA da Emissora na JUCESP;

(xxxi) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, nesta data, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

(xxxii) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na Legislação Socioambiental, exceto por casos: (a) em que a aplicação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza esteja sendo discutida de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa pela Emissora; ou (b) em que o descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(xxxiii) mantém todos seus bens relevantes adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora e de acordo com os padrões de mercado aplicáveis a sociedades do mesmo setor no Brasil, exceto com relação àqueles cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(xxxiv) mantém um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir que: **(a)** as operações são executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas de sua administração; e **(b)** as operações são registradas conforme exigido para permitir a elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas em sua jurisdição e para manter contabilidade de seus ativos;

(xxxv) seus bens não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil ou no exterior ou em relação a qualquer ato judicial (quer por meio de citação ou notificação, penhora antes da decisão, penhora em garantia de execução da decisão judicial, quer de outra forma) nos termos das leis da jurisdição de sua constituição; e

(xxxvi) não se utiliza de trabalho ilegal e não utiliza práticas de trabalho análogo ao escravo, ou de mão de obra infantil, observadas as disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, seja direta ou indiretamente, e envida os melhores esforços para que seus

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

respectivos fornecedores de produtos e de serviços adotem as melhores práticas para a observância à Legislação Socioambiental.

10.2. A Securitizadora neste ato declara e garante, conforme aplicável, que, nesta data:

(i) é companhia securitizadora registrada perante a CVM na categoria "S2" nos termos da Resolução CVM 60 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 se encontram válidos;

(iv) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(v) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela assumidas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; e **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

(vi) os seus representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;

(vii) possui registro atualizado na CVM, **(a)** não apresenta pendências perante esta instituição, bem como **(b)** até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(viii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão;

(ix) os Direitos Creditórios Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(x) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA XI. COMUNICAÇÕES

11.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

TRISUL S.A.
Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis
CEP 04.522-020, São Paulo - SP
At.: Sr. Fernando Salomão
Tel.: (11) 3147-0004
E-mail: fernandosalomao@trisul.com.br

Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefones: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

11.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, ocorrerá por meio do *e-mail* af.controles@oliveiratrust.com.br.

11.3. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou sistema de mensagens de correio eletrônico, por telegrama nos endereços acima ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, conforme definido na Cláusula 11.4 abaixo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de *e-mail*, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

11.4. O contato realizado com a Debenturista será facilitado se iniciado diretamente pelo 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 desta Escritura de Emissão, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu *website* (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte *link*: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

11.5. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações, em até 5 (cinco) dias contados da sua ocorrência.

CLÁUSULA XII. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Escritura de Emissão, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, salvo na hipótese de não atendimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima.

12.4. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.5. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

12.6. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

12.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, considera-se Dia(s) Útil(eis) qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ("Dia(s) Útil(eis)").

12.8. As Partes concordam e convencionam que a celebração desta Escritura de Emissão poderá ser feita por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

12.9. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

12.10. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.11. Fica eleito o foro comarca da capital do estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes a presente Escritura de Emissão, em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]
[as assinaturas seguem na próxima página]

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.)

TRISUL S.A.

DocuSigned by
Jorge Cury Neto
Assinado por: JORGE CURY NETO:00426387805
CPF: 00426387805
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2024 | 20:04:24 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
7DF044B20C83485...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Fernando Salomão
Assinado por: FERNANDO SALOMAO:01469443805
CPF: 01469443805
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2024 | 20:00:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
7DF044B20C83485...

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

assinado digitalmente por
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb ICP

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36856500839
CPF: 36856500839
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2024 | 20:07:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP
896EF32C0492474...

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TRISUL S.A.

Tabela 1 – IDENTIFICAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

EMPREENDIMENTO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	CNPJ	POSSUI HABITE-SE?	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS (R$)	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Vallen (13º Cartório de São Paulo / Rua Capote Valente, nº 65 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05409-000 / 104.212)	TRISUL 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	32.811.875/0001-60	Não	110.821.972,75	16.300.164,94	8,15%	Não
Península Vila Madalena (10º Cartório de São Paulo / Rua João Moura, nº 2445 - Vila Madalena, São Paulo - SP, CEP nº 05412-004 / 161.923)	TRISUL JOAO MOURA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	34.257.317/0001-20	Não	146.926.443,00	25.352.984,93	12,68%	Não
Collection Madalena (2º Cartório de São Paulo / Rua José Augusto Penteado, nº 111 - Perdizes, São Paulo - SP, CEP nº 01257-010 / 139.650)	OSAKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	23.412.953/0001-62	Não	40.000.000,00	13.245.363,45	6,62%	Não
Collection Puq (2º Cartório de São Paulo / Rua Ministro Godoi, nº 1036 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05015-001 / 140.185)	LARNAKA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.262.010/0001-70	Não	53.200.000,00	15.012.209,03	7,51%	Não
Side Sacomã - Módulo 1 (6º Cartório de São Paulo / Rua do Lago, nº 216 - Vila Nair, São Paulo - SP, CEP nº 04280-000 / 256.406)	TRISUL 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.165.789/0001-15	Não	82.749.831,00	29.477.931,26	14,74%	Não
Collection Paulista (4º Cartório de São Paulo / Rua Almirante Marque Leão, nº 730 – Bela Vista, Paulo - SP, CEP nº 01330-010 / 198.862)	CORRIENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.241.256/0001-65	Não	63.490.838,47	17.464.027,18	8,73%	Não
Mirant Ibirapuera (14º Cartório de São Paulo / Rua Pedro de Toledo, nº 1378 - Vila Clementino, São Paulo, CEP nº 04039-003 / 246.521)	TRISUL DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	38.498.661/0001-61	Não	96.000.000,00	24.165.296,98	12,08%	Não
Collection Moema (14º Cartório de São Paulo / Alameda Jauaperi, 1.332 - Moema, São Paulo - SP, CEP nº 04523-015 / 253.320)	TRISUL TUNGUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	39.448.533/0001-76	Não	48.000.000,00	11.952.269,42	5,98%	Não
DF 345 (10º Cartório de São Paulo / Rua Dr. Diogo de Faria, 345 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04037-001/ 255.194)	TRISUL 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	29.833.734/0001-33	Não	77.113.005,90	12.809.121,30	6,40%	Não
Collection Vila Clementino (14º Cartório de São Paulo / Rua Marselhesa, nº 515 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04020-060 / 239.994)	TRISUL 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.757.192/0001-60	Não	81.522.526,08	20.380.631,52	10,19%	Não
Pereira Leite (10º Cartório de São Paulo / Rua Pereira Leite – Vila Madalena, São Paulo – SP, CEP nº 05442-000 / 122.716 – Lote 15, 60.082 – Lote 16, 42.783 – Lote 28, 62.611 – Lote 29, 53.036 - Lote 30, 12.086 – Lote 31, 46.295 – Lote 33, 87.979	TRISUL ARENGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	37.069.324/0001-96	Não	55.360.000,00	13.840.000,00	6,92%	Não

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

– Lote 131, 90.218 – Lote 124.661, 47.891 – Lote 139, 45.572 – Lote 144, 62.247 – Lote 145)							
					200.000.000,00		

Tabela 2 – CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
		2024	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Vallen	16.300.164,94	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44
Península Vila Madalena	25.352.984,93	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33
Collection Madalena	13.245.363,45	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05
Collection Puq	15.012.209,03	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23
Side Sacomã	29.477.931,26	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70
Collection Paulista	17.464.027,18	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46
Mirant Ibirapuera	24.165.296,98	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00
Collection Moema	11.952.269,42	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94
DF 345	12.809.121,30	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70
Collection Vila Clementino	20.380.631,52	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61
Pereira Leite	13.840.000,00	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78
	200.000.000,00	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TRISUL S.A.

Modelo de Relatório de Destinação de Recursos
DECLARAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES

Período: __ /__ /__ até __ /__ /__

TRISUL S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários sob o n° 21130, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis, CEP 04522-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n° 08.811.643/0001-27, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), declara para os devidos fins que utilizou, no último semestre, os recursos obtidos por meio das Debêntures, emitidas em 21 de agosto de 2024, exclusivamente, para o desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s), conforme abaixo descrito:

SPE (Razão social e CNPJ)	**Denominação do Empreendimento**	**Endereço**	**Matrícula e RI**	**Percentual do Recurso do Lastro Estimado**	**Percentual do Recurso Utilizado**	**Nota Fiscal**	**Valor gasto**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total utilizado no semestre:				[•]	[•]	[•]	[•]
Total devido:				100%	100%		R$[•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do documento.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Os termos iniciados em maiúsculo nesta Declaração terão o mesmo significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*" celebrado entre a Devedora e a Virgo Companhia de

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Securitização em 5 de agosto de 2024, conforme aditado de tempos em tempos.

São Paulo, [●] de [●] de 20[●].

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

ANEXO III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TRISUL S.A.

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

EMISSORA

TRISUL S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n° 21130, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis, CEP 04522-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 08.811.643/0001-27, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme abaixo definido) ("Emissora").

DEBENTURISTA OU SUBSCRITOR

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria "S2" perante a CVM sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora").

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Em 21 de agosto de 2024, a Emissora emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), no âmbito da sua 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie quirografária, para colocação privada ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*", firmado entre a Emissora e a Debenturista em 5 de agosto de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão").

Após a subscrição da totalidade das Debêntures, a Securitizadora será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e da

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60" e "Direitos Creditórios Imobiliários", respectivamente).

A emissão das Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("CRI"), aos quais os créditos devidos pela Emissora no âmbito das Debêntures serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização").

A Emissão e seus termos e condições foram autorizados na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 5 de agosto de 2024, conforme o disposto no artigo 59 da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

IDENTIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome:			Tel.:
Endereço:		E-mail:	
Bairro:	CEP:	Cidade:	UF:
Nacionalidade:	Data de Nascimento:	Estado Civil:	
Doc. de identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	
Representante Legal (se for o caso):			Tel.:
Doc. de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	

CÁLCULO DA SUBSCRIÇÃO

Quantidade de Debêntures subscritas:	Valor Nominal Unitário:	Valor de integralização:

INTEGRALIZAÇÃO

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

<table>
<tr><td colspan="2">Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão. A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão.</td></tr>
<tr><td>Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2024

_____
TRISUL S.A.</td><td>Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

São Paulo, [•] de [•] de 2024

_____
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</td></tr>
</table>

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

ANEXO IV AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TRISUL S.A.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Cronograma de Pagamentos das Debêntures da Primeira Série			
N	**Data de Pagamento**	**% a ser amortizado**	**Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série**
1	23/09/2024	0,0000%	Sim
2	21/10/2024	0,0000%	Sim
3	21/11/2024	0,0000%	Sim
4	23/12/2024	0,0000%	Sim
5	21/01/2025	0,0000%	Sim
6	21/02/2025	0,0000%	Sim
7	21/03/2025	0,0000%	Sim
8	22/04/2025	0,0000%	Sim
9	21/05/2025	0,0000%	Sim
10	23/06/2025	0,0000%	Sim
11	21/07/2025	0,0000%	Sim
12	21/08/2025	0,0000%	Sim
13	22/09/2025	0,0000%	Sim
14	21/10/2025	0,0000%	Sim
15	21/11/2025	0,0000%	Sim
16	22/12/2025	0,0000%	Sim
17	21/01/2026	0,0000%	Sim
18	23/02/2026	0,0000%	Sim
19	23/03/2026	0,0000%	Sim
20	22/04/2026	0,0000%	Sim
21	21/05/2026	0,0000%	Sim
22	22/06/2026	0,0000%	Sim
23	21/07/2026	0,0000%	Sim
24	21/08/2026	0,0000%	Sim
25	21/09/2026	0,0000%	Sim
26	21/10/2026	0,0000%	Sim
27	23/11/2026	0,0000%	Sim
28	21/12/2026	0,0000%	Sim
29	21/01/2027	0,0000%	Sim
30	22/02/2027	0,0000%	Sim
31	22/03/2027	0,0000%	Sim
32	22/04/2027	0,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

33	21/05/2027	0,0000%	Sim
34	21/06/2027	0,0000%	Sim
35	21/07/2027	0,0000%	Sim
36	23/08/2027	16,6667%	Sim
37	21/09/2027	0,0000%	Sim
38	21/10/2027	0,0000%	Sim
39	22/11/2027	0,0000%	Sim
40	21/12/2027	0,0000%	Sim
41	21/01/2028	0,0000%	Sim
42	21/02/2028	20,0000%	Sim
43	21/03/2028	0,0000%	Sim
44	24/04/2028	0,0000%	Sim
45	22/05/2028	0,0000%	Sim
46	21/06/2028	0,0000%	Sim
47	21/07/2028	0,0000%	Sim
48	21/08/2028	25,0000%	Sim
49	21/09/2028	0,0000%	Sim
50	23/10/2028	0,0000%	Sim
51	21/11/2028	0,0000%	Sim
52	21/12/2028	0,0000%	Sim
53	22/01/2029	0,0000%	Sim
54	21/02/2029	33,3333%	Sim
55	21/03/2029	0,0000%	Sim
56	23/04/2029	0,0000%	Sim
57	21/05/2029	0,0000%	Sim
58	21/06/2029	0,0000%	Sim
59	23/07/2029	0,0000%	Sim
60	21/08/2029	50,0000%	Sim
61	21/09/2029	0,0000%	Sim
62	22/10/2029	0,0000%	Sim
63	21/11/2029	0,0000%	Sim
64	21/12/2029	0,0000%	Sim
65	21/01/2030	0,0000%	Sim
66	Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série	100,0000%	Sim

Cronograma de Pagamentos das Debêntures da Segunda Série			
N	**Data de Pagamento**	**% a ser amortizado**	**Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série**
1	23/09/2024	0,0000%	Sim
2	21/10/2024	0,0000%	Sim
3	21/11/2024	0,0000%	Sim
4	23/12/2024	0,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

5	21/01/2025	0,0000%	Sim
6	21/02/2025	0,0000%	Sim
7	21/03/2025	0,0000%	Sim
8	22/04/2025	0,0000%	Sim
9	21/05/2025	0,0000%	Sim
10	23/06/2025	0,0000%	Sim
11	21/07/2025	0,0000%	Sim
12	21/08/2025	0,0000%	Sim
13	22/09/2025	0,0000%	Sim
14	21/10/2025	0,0000%	Sim
15	21/11/2025	0,0000%	Sim
16	22/12/2025	0,0000%	Sim
17	21/01/2026	0,0000%	Sim
18	23/02/2026	0,0000%	Sim
19	23/03/2026	0,0000%	Sim
20	22/04/2026	0,0000%	Sim
21	21/05/2026	0,0000%	Sim
22	22/06/2026	0,0000%	Sim
23	21/07/2026	0,0000%	Sim
24	21/08/2026	0,0000%	Sim
25	21/09/2026	0,0000%	Sim
26	21/10/2026	0,0000%	Sim
27	23/11/2026	0,0000%	Sim
28	21/12/2026	0,0000%	Sim
29	21/01/2027	0,0000%	Sim
30	22/02/2027	0,0000%	Sim
31	22/03/2027	0,0000%	Sim
32	22/04/2027	0,0000%	Sim
33	21/05/2027	0,0000%	Sim
34	21/06/2027	0,0000%	Sim
35	21/07/2027	0,0000%	Sim
36	23/08/2027	16,6667%	Sim
37	21/09/2027	0,0000%	Sim
38	21/10/2027	0,0000%	Sim
39	22/11/2027	0,0000%	Sim
40	21/12/2027	0,0000%	Sim
41	21/01/2028	0,0000%	Sim
42	21/02/2028	20,0000%	Sim
43	21/03/2028	0,0000%	Sim
44	24/04/2028	0,0000%	Sim
45	22/05/2028	0,0000%	Sim
46	21/06/2028	0,0000%	Sim
47	21/07/2028	0,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

48	21/08/2028	25,0000%	Sim
49	21/09/2028	0,0000%	Sim
50	23/10/2028	0,0000%	Sim
51	21/11/2028	0,0000%	Sim
52	21/12/2028	0,0000%	Sim
53	22/01/2029	0,0000%	Sim
54	21/02/2029	33,3333%	Sim
55	21/03/2029	0,0000%	Sim
56	23/04/2029	0,0000%	Sim
57	21/05/2029	0,0000%	Sim
58	21/06/2029	0,0000%	Sim
59	23/07/2029	0,0000%	Sim
60	21/08/2029	50,0000%	Sim
61	21/09/2029	0,0000%	Sim
62	22/10/2029	0,0000%	Sim
63	21/11/2029	0,0000%	Sim
64	21/12/2029	0,0000%	Sim
65	21/01/2030	0,0000%	Sim
66	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série	100,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 46E9F676-CB08-492F-A941-B24F9460E570

ANEXO V AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TRISUL S.A.

DESPESAS *FLAT*

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 14.915,00	0,00%	R$14.915,00	R$-	R$-	R$14.915,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$2.979,00	R$-	R$-	R$2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 49.000,00	0,00%	R$49.000,00	R$-	R$-	R$49.000,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R$ 2.000,00	0,00%	R$2.000,00	R$-	R$-	R$2.000,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 4.915,00	0,00%	R$4.915,00	R$-	R$-	R$4.915,00	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$22.136,14	R$-	R$-	R$22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 2.900,00	9,65%	R$3.209,74	R$-	R$-	R$3.209,74	0,00%
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 17.000,00	12,15%	R$19.351,17	R$-	R$-	R$19.351,17	0,01%
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$5.691,52	R$-	R$-	R$5.691,52	0,00%
Oliveira Trust	Agente Registrador CCI	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$5.691,52	R$-	R$-	R$5.691,52	0,00%
Oliveira Trust	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 7.000,00	12,15%	R$7.968,13	R$-	R$-	R$7.968,13	0,00%
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 17.000,00	12,15%	R$19.351,17	R$19.351,17	R$116.107,02	R$-	0,01%
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 7.000,00	12,15%	R$7.968,13	R$7.968,13	R$47.808,78	R$-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$4.314,87	R$4.314,87	R$25.889,22	R$-	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$1.560,00	R$3.120,00	R$17.160,00	R$-	0,00%
Oliveira Trust	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	12,15%	R$1.365,96	R$2.731,92	R$15.025,56	R$-	0,00%
Virgo	Verificação de Covenants	TRIMESTRAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$1.383,51	R$5.534,04	R$30.437,22	R$-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 2.900,00	9,65%	R$3.209,74	R$38.516,88	R$211.842,84	R$-	0,02%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R$ 800,00	0,00%	R$800,00	R$9.600,00	R$52.800,00	R$-	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 73,00	0,00%	R$73,00	R$876,00	R$4.818,00	R$-	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 160,00	0,00%	R$160,00	R$1.920,00	R$10.560,00	R$-	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$140,00	R$1.680,00	R$9.240,00	R$-	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 3.780,00	0,00%	R$3.780,00	R$45.360,00	R$249.480,00	R$-	0,02%
Total			**R$ 0,00**		**R$181.963,60**	**R$140.973,01**	**R$791.168,64**	**R$137.857,22**	**0,14%**

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 46E9F676CB08492FA941B24F9460E570

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: Trisul CRI - Escritura da 10ª Emissão (Lastro) (v. 05 08 2024 - v. fina...

Cliente - Caso: 9762/3

Envelope fonte:

Documentar páginas: 96

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 4

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Giulio Longo Benedetti
RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15° ANDAR
Itaim Bibi
São Paulo, SP 04534-004
gbenedetti@machadomeyer.com.br
Endereço IP: 10.17.9.46

Rastreamento de registros

Status: Original
05/08/2024 19:52:56

Portador: Giulio Longo Benedetti
gbenedetti@machadomeyer.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Fernando Salomão fernandaschunck@trisul.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 Cargo do Signatário: Representante **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/08/2024 20:00:08 ID: cec894a8-6f4e-4147-a6d3-87b2615f8edc	DocuSigned by: Fernando Salomão 7DF044B20C83485... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.106.195.189	Enviado: 05/08/2024 19:56:21 Visualizado: 05/08/2024 20:00:08 Assinado: 05/08/2024 20:01:05
Jorge Cury Neto fernandaschunck@trisul.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 Cargo do Signatário: Representante **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/08/2024 20:02:12 ID: dad38d35-64b7-4d53-bc86-662d8d057cd0	DocuSigned by: Jorge Cury Neto 7DF044B20C83485... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.106.195.189	Enviado: 05/08/2024 19:56:21 Visualizado: 05/08/2024 20:02:12 Assinado: 05/08/2024 20:04:36
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 17/08/2023 19:39:23 ID: 4040aa86-d48d-4b49-8a4f-539b9fa51555	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B3427B6464E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.240.154.211 Local da assinatura do provedor: https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp	Enviado: 05/08/2024 19:56:22 Reenviado: 05/08/2024 20:35:04 Reenviado: 05/08/2024 20:57:20 Reenviado: 05/08/2024 21:28:38 Reenviado: 05/08/2024 21:49:46 Visualizado: 05/08/2024 22:26:20 Assinado: 05/08/2024 22:26:53

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Head de Estruturação Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 Cargo do Signatário: Representante **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 12/07/2023 18:31:29 ID: 715228cd-cb43-4d3d-9638-633986a5c6fd	DocuSigned by: Talita Medeiros Pita Crestana 896EF32C9492474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 05/08/2024 19:56:22 Visualizado: 05/08/2024 20:07:20 Assinado: 05/08/2024 20:07:44

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
Renata Augusto Passos rpassos@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 05/08/2024 19:56:22

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	05/08/2024 19:56:22
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/08/2024 22:22:56
Entrega certificada	Segurança verificada	05/08/2024 20:07:20
Assinatura concluída	Segurança verificada	05/08/2024 20:07:44
Concluído	Segurança verificada	05/08/2024 22:26:53

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n° 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individualmente "Parte").

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo), que é parte integrante, complementar e inseparável, desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora (conforme abaixo qualificada) emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures (conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures), observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo), cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

(B) a Emissora subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante a assinatura de boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures;

(C) a Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido abaixo), deseja emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Custodiante; e

(D) os Direitos Creditórios Imobiliários serão lastro dos CRI (conforme abaixo definido), que serão ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), que serão distribuídos por determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente).

Resolvem as Partes celebrar a presente Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. Definições

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Agente Fiduciário":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI, na qualidade de representante dos titulares dos CRI.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n° 48, 6° andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o n° 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizada a funcionar

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

"CCI": Significa a CCI Primeira Série e a CCI Segunda Série, quando referidas em conjunto.

"CCI Primeira Série": Significa a cédula de crédito imobiliário integral, nº 001, em série única, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.

"CCI Segunda Série": Significa a cédula de crédito imobiliário integral, nº 002, em série única, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.

"Código Civil": A Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Código de Processo Civil": A Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"CRI": Significam os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, quando referidos em conjunto.

"CRI Primeira Série": Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão da Securitizadora, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série.

"CRI Segunda Série": Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão da Securitizadora, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série.

"Custodiante": Possui o significado atribuído no Preâmbulo.

"CVM": Possui o significado atribuído no Preâmbulo.

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

"Data de Emissão das CCI"	A data de emissão das CCI, qual seja, 21 de agosto de 2024.
"Debêntures":	Significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
"Debêntures da Primeira Série":	As debêntures da 1ª (primeira) série, da 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da Devedora, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debêntures da Segunda Série":	As debêntures da 2ª (segunda) série, da 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da Devedora, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Dia(s) Útil(eis)":	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios Imobiliários"	Significa os Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série, em conjunto.
"Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série"	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures da Primeira Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI Primeira Série.
"Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série"	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures da Segunda Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios,

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

	tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI Segunda Série.
"Distribuição Parcial":	No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo.
"Devedora":	A **TRISUL S.A.**, sociedade por ações, em fase operacional, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o n° 21130, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis, CEP 04.522-020, inscrita no CNPJ sob o n° 08.811.643/0001-27.
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 5 de agosto de 2024 e seus eventuais aditamentos.
"Escritura de Emissão de CCI":	Possui o significado atribuído no Preâmbulo.
"Lei 10.931":	Possui o significado atribuído no Preâmbulo.
"Montante Mínimo":	Significa o montante mínimo de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ao qual a manutenção da Oferta está condicionada, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial.
"Procedimento de	Significa o procedimento de coleta de intenções de

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

Bookbuilding":	investimento dos potenciais Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), a ser organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Devedora: **(i)** da existência da segunda série de CRI, e, consequentemente, da existência da segunda série das Debêntures; **(ii)** a quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, das Debêntures, observado o Volume Mínimo; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures alocada em cada Série, observado o Volume Máximo da Segunda Série; e **(iv)** a taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto (conforme definido no Termo de Securitização) e a Taxa Mínima (conforme definido no Termo de Securitização).
"Resolução CVM 60":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 160":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Securitizadora" ou "Emissora":	Possui o significado atribuído no Preâmbulo.
"Sistemas de Negociação":	A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.
"Termo de Securitização":	O "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", celebrado em 5 de agosto de 2024 entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
"Titular das CCI":	O titular das CCI a qualquer tempo.

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

1.2. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

1.3. Prevalência: Em caso de divergência entre as disposições desta Escritura de Emissão de CCI e aquelas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, prevalecerão aquelas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

2. Objeto

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures, emite as CCI para representar os Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Debêntures, conforme características descritas na Cláusula 3 abaixo e nos **Anexo I** e **Anexo II**.

3. Características da CCI

3.1. Série e Número: A presente emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo a CCI Primeira Série de número 001, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI Segunda Série de número 002, conforme previsto no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2. Valor: As CCI terão o valor de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, que corresponde a 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures, observado que este poderá ser diminuído em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo. O valor total das CCI será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que esta Escritura de Emissão de CCI será objeto de aditamento para refletir tal resultado, sendo dispensada a aprovação societária da Securitizadora e/ou a realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre este aditamento.

3.3. Data de Emissão da CCI: 21 de agosto de 2024.

3.4. Quantidade: Serão emitidas, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 2 (duas) CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários.

3.5. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

3.6. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento das CCI estão especificados no **Anexo I**.

3.7. Remuneração e Pagamento: Os Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, as CCI, bem como a remuneração dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, das CCI serão calculados e cobrados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração final dos Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série e, consequentemente, das CCI Segunda Série, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI.

3.8. Sistema de Negociação: As CCI serão registradas para negociação nos Sistemas de Negociação.

(i) Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, conforme o caso.

(ii) Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI, na qualidade de cedente, deverá comunicar à Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI, enquanto cessionário.

(iii) Para comunicação à Custodiante a que se refere a Cláusula (ii) acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

(iv) O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8 poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pelas CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou da Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

(v) A identificação do Titular das CCI será realizada pela Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Custodiante.

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

3.9. Local de Pagamento: Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no **Anexo I**.

3.11. Garantias: As CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do parágrafo 3° do artigo 18 da Lei 10.931.

3.12. Vencimento Final: As CCI terão vencimento final conforme indicados no **Anexo I**.

3.13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.14. Emissão de CRI: A totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirão de lastro e serão destinadas à viabilização da emissão dos CRI.

3.15. Destinação dos Recursos: A totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estarão vinculadas à destinação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.16. Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.17. Dívida Líquida e Certa: Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18. Resgate Antecipado Facultativo: Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

3.19. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.20. Compensação: O pagamento referente aos Direitos Creditórios Imobiliários não é passível de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.21. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no **Anexo I**.

3.22. Aditamento: Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação adicional da Emissora ou aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI.

4. Transferência de Direitos e Obrigações e Substituição da Custodiante

4.1. Negociação das CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Direitos Creditórios Imobiliários por elas representados, observados igualmente os termos e restrições da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

(i) A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e da Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

(ii) Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

4.3. Obrigações da Custodiante: Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Custodiante:

(i) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Emissora à Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Custodiante;

(ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda eletrônica) de uma via original e/ou digital da mesma, conforme o caso, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(iii) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3.1. À Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

4.3.2. A atuação da Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais documentos da operação. Não obstante o disposto acima, compete ao Agente Fiduciário, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos documentos da operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos documentos referentes à Oferta, conforme aplicável, conforme orientações da CVM em vigor.

4.3.3. A Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Devedora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Devedora, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Devedora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

4.4. Substituição da Custodiante: A Emissora poderá substituir a Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de a Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4.4.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.4 acima, a Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5. Declarações da Emissora e da Custodiante

5.1. A Emissora ainda declara e garante expressamente neste ato que:

(i) os Direitos Creditórios Imobiliários e esta Escritura de Emissão de CCI são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) desconhece a existência de quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Direitos

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

Creditórios Imobiliários;

(iv) até a presente data, não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Direitos Creditórios Imobiliários e a esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada: **(a)** a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; **(b)** o depósito judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários; **(c)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou **(d)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários e às CCI;

(v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(vi) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão ou falsidade das declarações ora prestadas.

5.2. A Custodiante ainda declara e garante expressamente neste ato que:

(i) se encontra devidamente habilitada junto à B3 para prestar os serviços de custódia das CCI, nos termos do regulamento da B3;

(ii) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(iii) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão ou falsidade das declarações ora prestadas.

6. Despesas e Tributos

6.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: São de responsabilidade da Devedora, todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive no Sistema de Negociação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

6.2. Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e Oferta, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

6.3. Remuneração da Custodiante: Para o registro e implantação das CCI no Sistema de Negociação, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Custodiante, a remuneração devida à Custodiante, pela Devedora, a ser paga nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

7. Disposições Gerais

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços, inclusive aditando a presente Escritura de Emissão de CCI, para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações devem sempre ser realizados por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer Parte nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento Jurídico / Departamento de Gestão / Departamento de Monitoramento
Telefone: +55 (11) 3320-7474
E-mail: juridico@virgo.inc e gestao@virgo.inc e monitoramento@virgo.inc

Se para a Custodiante:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

(i) As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sobre protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** por correio

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

(ii) A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada pela Emissora à Custodiante, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para os fins da execução dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, consideram-se, nos termos do artigo 784, incisos III e XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários.

7.5. Negócio Complexo: A Emissora declara que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.6. Alterações sem Necessidade de Aprovação dos Titulares dos CRI: A presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou da B3; **(ii)** quando verificado erro formal, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos, conforme aplicável; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou da Custodiante; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritas nesta Escritura de Emissão de CCI; ou ainda **(v)** se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão.

7.7. Leis Anticorrupção. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando, o Código Penal Brasileiro, a Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976,

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

conforme alterada, Lei n° 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, Lei n° 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei n° 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei n° 12.846, de 1° de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n° 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act* (UKBA) (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), bem como declaram e garantem que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(i)** não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; e **(ii)** não prometem, oferecem, dão, pagam, autorizam, aceitam, financiam, custeiam, patrocinam, concordam em receber ou recebem qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvencionam, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhecem, estão e permanecerão em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

7.8. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, esta Escritura de Emissão de CCI, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

8. Lei Aplicável e Foro

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: Fica eleito o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

A Emissora, obrigando-se por si e seus sucessores, firma esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.
Seguem páginas de assinaturas)

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 5 de agosto de 2024, entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

assinado digitalmente por
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36958500839
CPF: 36958500839
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2024 | 20:08:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
896EF32C9492474...

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 5 de agosto de 2024, entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

DocuSigned by
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2024 | 21:07:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D8660AFCE314D2...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Nilson Teixeira Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473
CPF: 01115598473
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2024 | 21:04:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D8660AFCE314D2...

Nome:

Cargo:

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

ANEXO I – CCI PRIMEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO:** 21 de agosto de 2024			
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08k							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-910
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **TRISUL S.A.**							
CNPJ: 08.811.643/0001-27							
ENDEREÇO: Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04522-020
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*", datado de 5 de agosto de 2024, celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Virgo Companhia de Securitização, acima qualificada ("Securitizadora" ou "Debenturista" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 10ª (décima) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da Primeira Série").							
5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*".							
6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:							

EMPREENDIMENTO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	CNPJ	POSSUI HABITE-SE?

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

Vallen (13º Cartório de São Paulo / Rua Capote Valente, nº 65 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05409-000 / 104.212)	TRISUL 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	32.811.875/0001-60	Não
Península Vila Madalena (10º Cartório de São Paulo / Rua João Moura, nº 2445 - Vila Madalena, São Paulo - SP, CEP nº 05412-004 / 161.923)	TRISUL JOAO MOURA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	34.257.317/0001-20	Não
Collection Madalena (2º Cartório de São Paulo / Rua José Augusto Penteado, nº 111 - Perdizes, São Paulo - SP, CEP nº 01257-010 / 139.650)	OSAKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	23.412.953/0001-62	Não
Collection Puq (2º Cartório de São Paulo / Rua Ministro Godoi, nº 1036 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05015-001 / 140.185)	LARNAKA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.262.010/0001-70	Não
Side Sacomã - Módulo 1 (6º Cartório de São Paulo / Rua do Lago, nº 216 - Vila Nair, São Paulo - SP, CEP nº 04280-000 / 256.406)	TRISUL 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.165.789/0001-15	Não
Collection Paulista (4º Cartório de São Paulo / Rua Almirante Marque Leão, nº 730 – Bela Vista, Paulo - SP, CEP nº 01330-010 / 198.862)	CORRIENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.241.256/0001-65	Não
Mirant Ibirapuera (14º Cartório de São Paulo / Rua Pedro de Toledo, nº 1378 - Vila Clementino, São Paulo, CEP nº 04039-003 / 246.521)	TRISUL DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	38.498.661/0001-61	Não
Collection Moema (14º Cartório de São Paulo / Alameda Jauaperi, 1.332 - Moema, São Paulo - SP, CEP nº 04523-015 / 253.320)	TRISUL TUNGUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	39.448.533/0001-76	Não
DF 345 (10º Cartório de São Paulo / Rua Dr. Diogo de Faria, 345 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04037-001/ 255.194)	TRISUL 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	29.833.734/0001-33	Não
Collection Vila Clementino (14º Cartório de São Paulo / Rua Marselhesa, nº 515 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04020-060 / 239.994)	TRISUL 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.757.192/0001-60	Não
Pereira Leite (10º Cartório de São Paulo / Rua Pereira Leite – Vila Madalena, São Paulo – SP, CEP nº 05442-000 / 122.716 – Lote 15, 60.082 – Lote 16, 42.783 – Lote 28, 62.611 – Lote 29, 53.036 - Lote 30, 12.086 – Lote 31, 46.295 – Lote 33, 87.979 – Lote 131, 90.218 – Lote 124.661, 47.891 – Lote 139, 45.572 – Lote 144, 62.247 – Lote 145)	TRISUL ARENGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	37.069.324/0001-96	Não

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 2.010 (dois mil e dez) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de fevereiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses previstas na Escritura de Emissão.
7.2. VALOR TOTAL DA CCI	O valor total da CCI será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding.*
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures da Primeira Série não serão objeto de atualização monetária.
7.4. REMUNERAÇÃO	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

	("Taxa DI"), calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread)* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização.
7.5. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga nas datas indicadas na Escritura de Emissão, até a Data de Vencimento.
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures da Primeira Série, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência.
7.5. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	Sem prejuízo das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, resgate da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, Amortização Facultativa, e resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

	a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), conforme as datas e percentuais indicados no **Anexo IV** da Escritura de Emissão, sendo o último pagamento devido na respectiva Data de Vencimento.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Esta CCI não contará com qualquer garantia real ou fidejussória.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo - SP	

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

ANEXO II – CCI SEGUNDA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO:** 21 de agosto de 2024		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08k							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-910
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **TRISUL S.A.**							
CNPJ: 08.811.643/0001-27							
ENDEREÇO: Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04522-020

4. TÍTULO:

O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*", datado de 5 de agosto de 2024, celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Virgo Companhia de Securitização, acima qualificada ("Securitizadora" ou "Debenturista" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 10ª (décima) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da Segunda Série").

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*".

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

EMPREENDIMENTO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	CNPJ	POSSUI HABITE-SE?

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

Vallen (13º Cartório de São Paulo / Rua Capote Valente, nº 65 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05409-000 / 104.212)	TRISUL 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	32.811.875/0001-60	Não
Península Vila Madalena (10º Cartório de São Paulo / Rua João Moura, nº 2445 - Vila Madalena, São Paulo - SP, CEP nº 05412-004 / 161.923)	TRISUL JOAO MOURA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	34.257.317/0001-20	Não
Collection Madalena (2º Cartório de São Paulo / Rua José Augusto Penteado, nº 111 - Perdizes, São Paulo - SP, CEP nº 01257-010 / 139.650)	OSAKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	23.412.953/0001-62	Não
Collection Puq (2º Cartório de São Paulo / Rua Ministro Godoi, nº 1036 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05015-001 / 140.185)	LARNAKA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.262.010/0001-70	Não
Side Sacomã - Módulo 1 (6º Cartório de São Paulo / Rua do Lago, nº 216 - Vila Nair, São Paulo - SP, CEP nº 04280-000 / 256.406)	TRISUL 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.165.789/0001-15	Não
Collection Paulista (4º Cartório de São Paulo / Rua Almirante Marque Leão, nº 730 – Bela Vista, Paulo - SP, CEP nº 01330-010 / 198.862)	CORRIENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.241.256/0001-65	Não
Mirant Ibirapuera (14º Cartório de São Paulo / Rua Pedro de Toledo, nº 1378 - Vila Clementino, São Paulo, CEP nº 04039-003 / 246.521)	TRISUL DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	38.498.661/0001-61	Não
Collection Moema (14º Cartório de São Paulo / Alameda Jauaperi, 1.332 - Moema, São Paulo - SP, CEP nº 04523-015 / 253.320)	TRISUL TUNGUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	39.448.533/0001-76	Não
DF 345 (10º Cartório de São Paulo / Rua Dr. Diogo de Faria, 345 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04037-001/ 255.194)	TRISUL 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	29.833.734/0001-33	Não
Collection Vila Clementino (14º Cartório de São Paulo / Rua Marselhesa, nº 515 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04020-060 / 239.994)	TRISUL 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.757.192/0001-60	Não
Pereira Leite (10º Cartório de São Paulo / Rua Pereira Leite – Vila Madalena, São Paulo – SP, CEP nº 05442-000 / 122.716 – Lote 15, 60.082 – Lote 16, 42.783 – Lote 28, 62.611 – Lote 29, 53.036 - Lote 30, 12.086 – Lote 31, 46.295 – Lote 33, 87.979 – Lote 131, 90.218 – Lote 124.661, 47.891 – Lote 139, 45.572 – Lote 144, 62.247 – Lote 145)	TRISUL ARENGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	37.069.324/0001-96	Não

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.7. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.010 (dois mil e dez) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de fevereiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses previstas na Escritura de Emissão.
7.8. VALOR TOTAL DA CCI	O valor total da CCI será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding.*
7.9. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

	anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série").
7.10. REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos, desde que observada a taxa mínima correspondente a taxa interna NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

	por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou na data do efetivo pagamento das Debêntures resultante de uma eventual Amortização Extraordinária Facultativa, na data de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo ou, ainda, na data de pagamento decorrente de vencimento antecipado, em razão da ocorrência de uma das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado descritos na Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro.
7.11. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga nas datas indicadas na Escritura de Emissão, até a Data de Vencimento.
7.12. ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures da Segunda Série, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)**

DocuSign Envelope ID: C172B6E8-4F28-45A4-9494-B8F7BE4552D0

	juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência.
7.5. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	Sem prejuízo das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, resgate da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, Amortização Facultativa, e resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), conforme as datas e percentuais indicados no **Anexo IV** da Escritura de Emissão, sendo o último pagamento devido na respectiva Data de Vencimento.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Esta CCI não contará com qualquer garantia real ou fidejussória.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo - SP	

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: C172B6E84F2845A49494B8F7BE4552D0

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: Trisul CRI - Escritura de Emissão CCI (v. Machado Meyer 05 08 2024 - v....

Cliente - Caso: 9762/3

Envelope fonte:

Documentar páginas: 28

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 4

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Giulio Longo Benedetti
RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15° ANDAR
Itaim Bibi
São Paulo, SP 04534-004
gbenedetti@machadomeyer.com.br
Endereço IP: 10.17.9.46

Rastreamento de registros

Status: Original
05/08/2024 19:56:33

Portador: Giulio Longo Benedetti
gbenedetti@machadomeyer.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
BIANCA GALDINO BATISTELA af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Cargo do Signatário: Representante **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/08/2024 21:05:31 ID: bf252b44-1da2-4317-b466-3122e0f77d53	DocuSigned by: BIANCA GALDINO BATISTELA 5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.12.8.189	Enviado: 05/08/2024 20:00:59 Reenviado: 05/08/2024 20:35:00 Reenviado: 05/08/2024 20:57:22 Visualizado: 05/08/2024 21:05:31 Assinado: 05/08/2024 21:07:47
Nilson Raposo Leite af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 Cargo do Signatário: Representante **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/08/2024 21:04:03 ID: 40f5e7a5-f324-4c0e-bcc7-2675c5f5e95e	DocuSigned by: Nilson Raposo Leite 5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.12.8.189	Enviado: 05/08/2024 20:01:00 Reenviado: 05/08/2024 20:35:01 Reenviado: 05/08/2024 20:57:24 Visualizado: 05/08/2024 21:04:03 Assinado: 05/08/2024 21:04:40
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 17/08/2023 19:39:23 ID: 4040aa86-d48d-4b49-8a4f-539b9fa51555	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B3427B6464E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.240.154.211 Local da assinatura do provedor: https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp	Enviado: 05/08/2024 20:00:59 Reenviado: 05/08/2024 20:35:02 Reenviado: 05/08/2024 20:57:25 Reenviado: 05/08/2024 21:28:37 Reenviado: 05/08/2024 21:49:48 Visualizado: 05/08/2024 22:25:03 Assinado: 05/08/2024 22:25:36

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Head de Estruturação Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 Cargo do Signatário: Representante **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 12/07/2023 18:31:29 ID: 715228cd-cb43-4d3d-9638-633986a5c6fd	DocuSigned by: Talita Medeiros Pita Crestana 896EF32C9492474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 05/08/2024 20:01:00 Visualizado: 05/08/2024 20:08:16 Assinado: 05/08/2024 20:08:43

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
Renata Augusto Passos rpassos@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 05/08/2024 20:00:58

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	05/08/2024 20:01:01
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/08/2024 22:23:17
Entrega certificada	Segurança verificada	05/08/2024 20:08:16
Assinatura concluída	Segurança verificada	05/08/2024 20:08:43
Concluído	Segurança verificada	05/08/2024 22:25:36

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO
DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Securitizadora - CVM Nº 728
CNPJ 08.769.451/0001-08

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

TRISUL S.A.

Datado de 5 de agosto de 2024.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 4
2. OBJETO E DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS 24
3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 26
4. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 36
5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 44
6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO 48
7. OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA 59
8. ASSEMBLEIA ESPECIAL 78
9. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA 86
10. GARANTIA 93
11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI 93
12. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 96
13. ADMINISTRAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI 101
14. DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS 103
15. PUBLICIDADE 119
16. REGISTROS E DECLARAÇÕES 119
17. DISPOSIÇÕES GERAIS 119
18. NOTIFICAÇÕES 122
19. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS 123

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(1) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 26° da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **TRISUL S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o n° 21130, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis, CEP 04.522-020, inscrita no CNPJ sob o n° 08.811.643/0001-27 ("Devedora"), celebrou com a Securitizadora o *"Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A."* em 5 de agosto de 2024 ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a Devedora emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, da sua 10ª (décima) emissão ("Debêntures"), as

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

quais foram subscritas, de forma privada, pela Securitizadora;

(B) os recursos líquidos a serem captados pela Devedora por meio das Debêntures serão destinados ao pagamento de custos e despesas referentes à construção, reforma e/ou aquisição financeira dos empreendimentos imobiliários, nos termos das Cláusulas 5.1.1 e 5.2 do presente Termo de Securitização;

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Devedora e a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, esta última possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Devedora, observados os termos da Escritura de Emissão;

(D) a Securitizadora, nos termos do artigo 3° da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), e do artigo 18 da Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades; e

(E) após a subscrição das Debêntures, a Emissora emitiu 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários integral ("CCI") para representar os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definido), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (conforme abaixo definido) em 5 de agosto de 2024 ("Escritura de Emissão de CCI"), para que os Direitos Creditórios Imobiliários sejam vinculados como lastro de operação de securitização para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão da Emissora ("CRI Primeira Série" e "CRI Segunda Série", respectivamente e, quando em conjunto, "CRI"), que serão distribuídos pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), por meio de oferta pública de distribuição, em regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente).

RESOLVEM celebrar o presente "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), que será regido pelas cláusulas abaixo.

1. DEFINIÇÕES

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

Palavra ou Expressão	**Definição**
"Afiliadas"	Significa, em conjunto, sociedades coligadas, controladoras e controladas, conforme previsto no Capítulo XX da Lei das Sociedades por Ações.
"Agência de Classificação de Risco"	Significa a **STANDARD AND POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 201, 24° andar, Pinheiros, CEP 05.426-100, inscrita no CNPJ sob o n° 02.295.585/0001-40, responsável pela classificação inicial e atualização dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 3.7 abaixo, observados os termos e condições neste Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário dos CRI"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a substitui-la, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI nomeada nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 e conforme atribuições previstas neste Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"	Tem o significado previsto na Cláusula 7.5.
"Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI"	Tem o significado previsto na Cláusula 7.5.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anexos"	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição*

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis, nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Significa o "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis, nos termos dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160.
"Assembleia Especial" ou "Assembleia Especial dos Titulares de CRI"	Significa a assembleia especial de titulares de CRI, na forma da Cláusula 8 deste Termo de Securitização.
"Atualização Monetária dos CRI Segunda Série"	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), qual seja, a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, empresa brasileira de sociedade simples, membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324.
"Autoridade"	Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão.
"Aviso ao Mercado"	Significa o "*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis, nos termos dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n° 48, 6° andar, inscrita no CNPJ sob o n° 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Banco Central"	Significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o n° 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	O boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Emissora formalizará a subscrição das Debêntures.
"Brasil" ou "País"	A República Federativa do Brasil.
"CETIP21"	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CCI"	Significa a CCI da Primeira Série e a CCI da Segunda Série, em conjunto.
"CCI da Primeira Série"	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, nº 001, em série única, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
"CCI da Segunda Série"	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, nº 002, em série única, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Tem o significado atribuído no preâmbulo acima.
"Código ANBIMA"	O "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação*

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", vigente nesta data.
"Código Civil"	A Lei Federal n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	A Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	Tem o significado constante da Cláusula 7.1 abaixo.
"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado constante da Cláusula 7.1.2 abaixo.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida no Itaú Unibanco S.A. (341), sob o nº 98064-2, agência 3100-5, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários.
"Contador do Patrimônio Separado"	A **LINK – CONSULTORIA CONTABIL E TRIBUTÁRIA LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, Belenzinho, CEP 03.173-010, 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, ou o prestador que vier a substitui-la.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", celebrado em 5 de agosto de 2024 entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora.
"Conta de Livre Movimentação da Devedora"	Tem o significado constante da Cláusula 14.1.3 abaixo.
"Controladas Relevantes"	Significam todas as controladas da Devedora relacionadas aos

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	Empreendimentos listados no **Anexo II** deste Termo de Securitização, conforme o caso, bem como as seguintes controladas da Devedora: Trisul 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 32.811.875/0001-60; Trisul João Moura Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 34.257.317/0001-20; Osaka Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 23.412.953/0001-62; Larnaka Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 09.262.010/0001-70; Trisul 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 35.165.789/0001-15; Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 09.241.256/0001-65; Trisul Fresia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 35.509.113/0001-00; Trisul Dalia Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 38.498.661/0001-61; Trisul Tungue Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 39.448.533/0001-76; Trisul 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 29.833.734/0001-33; e Trisul 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n° 35.757.192/0001-60.
"Controle", "Controlador" e termos correlatos	Tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações e/ou significa o poder detido pelo acionista ou quotista que detenha 50% (cinquenta por cento) mais uma ação ou quota do capital votante de uma determinada sociedade.
"Coordenador Líder"	O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 14.171, Torre A, 18° andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrito no CNPJ sob o n° 59.588.111/0001-03.
"CPCs"	Significam as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
"Créditos do Patrimônio Separado"	Significa os Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série, em conjunto.
"CRI"	Significam os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série quando mencionados em conjunto.
"CRI em Circulação"	Significa os CRI Primeira Série em Circulação e os CRI Segunda Série em Circulação, em conjunto.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"CRI Primeira Série"	Tem o significado atribuído no item (E) do Considerando acima.
"CRI Primeira Série em Circulação"	Para fins de quórum, todos os CRI Primeira Série subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"CRI Segunda Série"	Tem o significado atribuído no item (E) do Considerando acima.
"CRI Segunda Série em Circulação"	Para fins de quórum, todos os CRI Segunda Série subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"Cronograma Indicativo"	Tem o significado definido na Cláusula 5.1.6 abaixo.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	Tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Data de Amortização dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 6.7 abaixo.
"Data de Aniversário"	Todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso este dia não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente.
"Data de Emissão dos CRI"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 21 de agosto de 2024.
"Data(s) de Integralização"	A(s) data(s) em que ocorrer(em) a integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelos Investidores.
"Data de Pagamento da Remuneração"	Tem o significado definido na Cláusula 6.6.2 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Data de Vencimento dos CRI"	A data de vencimento dos CRI, ou seja, 25 de fevereiro de 2030, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
"Debêntures"	Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização, o qual contempla as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série.
"Debêntures da Primeira Série"	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da 1ª (primeira) série, da espécie quirografária, da 10ª (décima) emissão da Devedora, para colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão.
"Debêntures da Segunda Série"	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª (segunda) série, da espécie quirografária, da 10ª (décima) emissão da Devedora, para colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão.
"Demonstrações Financeiras da Devedora"	Significam as demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou as informações trimestrais revisadas da Devedora por auditor independente registrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social ou período, conforme o caso, preparadas de acordo com as CPCs e do IFRS, com as regras emitidas pela CVM e com a Lei das Sociedades por Ações, que no conjunto representam as práticas contábeis adotadas no Brasil.
"Demonstrações Financeiras da Emissora"	Significam as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as CPCs e do IFRS, com as regras emitidas pela CVM e com a Lei das Sociedades por Ações, que no conjunto representam as práticas contábeis adotadas no Brasil.
"Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.2 abaixo.
"Despesas *Flat*"	Tem o significado definido na Cláusula 14.2 abaixo.
"Destinação dos Recursos"	Tem o significado definido na Cláusula 5.1.1 abaixo.
"Devedora"	A TRISUL S.A., qualificada no Considerando (A) deste Termo de Securitização. A Devedora declarou, nos termos da Resolução CMN 5.118, estar apta a figurar como devedora dos CRI, cumprindo com

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(i)** que as Debêntures se caracterizam como títulos de dívida, conforme definição dado no artigo 2º, inciso I, da Resolução CMN 5.118; **(ii)** ser companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM; **(iii)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada pelo BACEN, não integrar conglomerado prudencial de uma Instituição Financeira, ou ser controlada de uma Instituição Financeira; e **(iv)** ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, conforme apurada com base nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora.
"Dias Úteis"	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.
"Direitos Creditórios Imobiliários"	Significa os Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série, em conjunto.
"Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série"	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures da Primeira Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI da Primeira Série.
"Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série"	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures da Segunda Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI da Segunda Série.
"Distribuição Parcial"	Tem o significado definido na Cláusula 3.2, (vi) abaixo.
"Dívida Líquida"	Corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
"Documentos Comprobatórios"	Tem o significa que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 abaixo.
"Documento(s) da Oferta"	Em conjunto: **(i)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo; **(ii)** o Aviso ao Mercado; **(iii)** o Anúncio de Início; **(iv)** o Anúncio de Encerramento; e **(v)** a Lâmina da Oferta.
"Documento(s) da Operação"	Em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** este Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** o Termo de Adesão; bem como, com relação aos documentos mencionados acima, seus respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Oferta.
"Efeito Adverso Relevante"	Significa **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação (econômica, financeira, reputacional, operacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, tendo por base as Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(ii)** qualquer efeito adverso que comprometa a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão.
"Emissão"	Significa a 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual é objeto do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, emissora dos CRI.
"Empreendimentos Imobiliários"	Os empreendimentos imobiliários listados no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, aos quais serão destinados os recursos captados com a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e da Cláusula 5.1.1 abaixo.
"Encargos Moratórios"	Tem o significado definido na Cláusula 6.9 abaixo.
"Escritura de Emissão de CCI"	Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (E) deste Termo

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	de Securitização.
"Escritura de Emissão" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (A) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Escriturador"	A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3.
"Evento de Ausência do IPCA"	Tem o significado definido na Cláusula 6.3 abaixo.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Significam os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado descritos na Cláusula 13.1 abaixo.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Significam os Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.2.2 e 7.2.3 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.1 abaixo.
"IBGE"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IFRS"	O *International Financial and Reporting Standards*.
"Índices Financeiros"	Tem o significado definido na Cláusula 7.2.3 abaixo.
"Instituição Custodiante" ou "Custodiante"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n° 36.113.876/0004-34.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, em conjunto.
"Investidores" ou "Público-Alvo"	Significam os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, em conjunto.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Investidores Profissionais"	Os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investimentos Permitidos"	Tem o significado previsto na Cláusula 14.1.2 abaixo.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina da Oferta" ou "Lâmina"	Significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
"Legislação Anticorrupção"	Significa qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando, o Código Penal Brasileiro, a Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Lei n° 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei n° 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei n° 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei n° 12.846, de 1° de agosto de 2013, o Decreto n° 11.129, de 11 de julho de 2022, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act* (UKBA).
"Legislação Socioambiental"	Significam quaisquer normas e leis aplicáveis que versam sobre matérias relativas ao meio ambiente, à legislação trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como às

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, trabalhistas e previdenciárias supletivas aplicáveis as suas atividades.
"Lei 9.514"	Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (D) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Lei 10.931"	A Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.101"	A Lei n° 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei 14.430"	Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (D) do preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA"	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória 2.158-35"	A Medida Provisória n° 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
"Meios de Divulgação"	Tem o significado definido na Cláusula 4.2.1 abaixo.
"Montante Mínimo"	Significa o montante mínimo de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
"Normas Aplicáveis"	Tem o significado definido na Cláusula 7.2.3 abaixo.
"NTN-B"	Significam as Notas do Tesouro Nacional – Série B.
"Oferta"	Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (E) deste Termo de Securitização.
"Oferta a Mercado"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.
"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1.2.
"Ofício-Circular SRE"	Significa o Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 atualmente em vigor.
"Operação de Securitização"	Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (E) deste Termo de Securitização.
"Ordem de Investimento"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.6.
"Participantes Especiais"	As instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Termo de Adesão a ser celebrado com cada Participante Especial.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI. O exercício social do Patrimônio Separado terá como término em 31 de março de cada ano.
"Pedido de Reserva"	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição dos CRI junto a uma das Participantes Especiais durante o período de reserva indicado nos Prospectos, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas aos subscritores após o início do período de distribuição. Nos termos do artigo 85, parágrafo 2°, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 1° e 2°, da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será o documento por meio do qual o Investidor aceitará participar da Oferta, bem como subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

alocadas. Dessa forma, a subscrição dos CRI pelos Investidores será formalizada por meio do Pedido de Reserva e do sistema de registro da B3, sendo, portanto, dispensada a apresentação de boletim de subscrição.

"Período de Capitalização" — O período de capitalização da Remuneração dos CRI é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

"Período de Reserva" — Tem o significado atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.

"Pessoas Vinculadas" — Significam os Investidores que sejam **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou com os Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Portal de Atendimento da Virgo"	A plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu *website* (https://virgo.inc/) ou por meio do link (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".
"Plano de Distribuição"	Tem o significado definido na Cláusula 4.1 abaixo.
"Preço de Integralização"	O preço pago pela integralização dos CRI, conforme descrito na Cláusula 4.5 abaixo.
"Preço de Integralização das Debêntures"	O valor a ser pago pela Emissora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários.
"Prestadores de Serviço"	Significa a Agência de Classificação de Risco, o Escriturador, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a B3, a Instituição Custodiante, a Securitizadora, o Auditor do Patrimônio Separado, o Contador do Patrimônio Separado, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, quando referidos em conjunto.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	O procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Devedora: **(i)** da existência da segunda série dos CRI, e, consequentemente, da existência da segunda série das Debêntures; **(ii)** a quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, das Debêntures, observado o Montante Mínimo; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures alocada em cada série, observado o Volume Máximo da Segunda Série; e **(iv)** a taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto.
"Procedimento de Precificação"	Tem o significado definido na Cláusula 4.5.3 abaixo.
"Prospecto Definitivo"	Significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª*

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	(segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.", a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.
"Prospecto Preliminar"	Significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Aviso ao Mercado.
"Prospectos"	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando mencionados em conjunto.
"Relatório de Verificação"	Tem o significado definido na Cláusula 5.1.4 abaixo.
"Reestruturação"	Significa 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.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Direitos Creditórios Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma da Lei 14.430.
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	Significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", expedidas pela ANBIMA, e em vigor nesta data;
"Remuneração dos CRI" ou	Tem o significado definido na Cláusula 6.6 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Remuneração"	
"Remuneração dos CRI Primeira Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.4 abaixo.
"Remuneração dos CRI Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.6 abaixo.
"Reorganizações Societárias Permitidas"	Tem o significado definido na Cláusula 7.2.2(xi) abaixo.
"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"	Tem o significado definido na Cláusula 7.4 abaixo.
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 7.2.2 abaixo.
"Resolução CMN 5.118"	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	A Resolução da CVM n° 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 35"	A Resolução da CVM n° 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 44"	A Resolução da CVM n° 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM n° 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM n° 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.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Sistema de Vasos Comunicantes"	Sistema de vasos comunicantes, por meio do qual a quantidade de CRI, definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, será alocada em cada série, sendo que **(i)** a quantidade de CRI de uma série deverá ser deduzida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão; e **(ii)** a existência de cada uma das séries da Emissão e tal alocação entre as séries será definida conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Devedora.
"SRE"	A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.
"Taxa DI"	As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa Mínima"	Tem o significado definido na Cláusula 6.6 abaixo.
"Taxa Substitutiva"	Significa a Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série e a Taxa Substitutiva da Remuneração da Segunda Série, em conjunto.
"Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.3.1 abaixo.
"Taxa Substitutiva da Remuneração da Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.3.1 abaixo.
"Taxa Teto"	Tem o significado definido na Cláusula 6.6 abaixo.
"Termo de Adesão"	Cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", conforme celebrado entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.
"Termo de Securitização" ou "Termo"	Tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Titulares de CRI"	Significam os Titulares dos CRI Primeira Série e os Titulares dos CRI Segunda Série, quando referidos em conjunto.
"Titulares de CRI da Primeira Série"	Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI Primeira Série da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI Primeira Série no mercado secundário após o encerramento da Oferta.
"Titulares de CRI da Segunda Série"	Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI Segunda Série da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI Segunda Série no mercado secundário após o encerramento da Oferta.
"Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures"	Tem o significado definido na Cláusula 7.5.3 abaixo.
"Valor do Resgate Antecipado das Debêntures"	Tem o significado definido na Cláusula 7.3.2 abaixo.
"Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série"	Tem o significado definido na Cláusula 7.3.1 abaixo.
"Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 7.3.2 abaixo.
"Valor da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 7.1.3 abaixo.
"Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 7.2.1 abaixo.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na 14.1 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 14.1.1 abaixo.
"Valor Nominal Unitário"	Na Data de Emissão, correspondente a R$1.000,00 (um mil reais).
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.2 abaixo.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Valor Total da Emissão"	O valor total da Emissão será de R$ até 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, podendo ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo.
"Volume Máximo da Segunda Série"	Significa o volume máximo de 75.000 (setenta e cinco mil) CRI a serem alocados como CRI da Segunda Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto na Escritura de Emissão; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

2. OBJETO E DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

2.1. *Vinculação*. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação **(i)** da CCI Primeira Série, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série, aos CRI Primeira Série; e **(ii)** da CCI Segunda Série, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, aos CRI Segunda Série.

2.1.1. O Valor Total da Emissão será de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão, podendo ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo.

2.1.2. Sem prejuízo deste Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.3. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão.

2.1.4. A titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

2.1.5. Considerando o disposto na Cláusula 2.1.4 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

2.1.6. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do inciso V, do artigo 2°, do Suplemento A, da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo.

2.1.7. Nos termos do parágrafo 4° do artigo 18 da Lei 10.931, a Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. Uma vez que a CCI esteja devidamente registrada, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo III** a este Termo de Securitização.

2.1.8. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.1.9. A Instituição Custodiante **(i)** verificará os requisitos formais do lastro das CCI; **(ii)** fará a custódia de uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** diligenciará para que as CCI sejam atualizadas, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.10. As CCI emitidas pela Securitizadora, contam com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam na Escritura de Emissão de CCI:

(i) ***Credor***: a Securitizadora;

(ii) ***Devedor***: a Devedora;

(iii) ***Valor***: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

(iv) ***Número e Série das CCI***: Número 1, Séries 1 e 2;

(v) ***Prazo e data de vencimento***: As CCIs terão prazo de vigência de 2.010 (dois mil

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

e dez) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 21 de fevereiro de 2030, ressalvadas as hipóteses previstas na Escritura de Emissão;

(vi) ***Atualização Monetária**:* Os Direitos Creditórios Imobiliários dos CRI Primeira Série e, por consequência, a CCI Primeira Série, não serão objeto de atualização monetária. Os Direitos Creditórios Imobiliários dos CRI Segunda Série e, por consequência, a CCI Segunda Série, serão objeto de atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, na forma prevista na Escritura de Emissão de CCI;

(vii) ***Remuneração***: Equivalente à Remuneração das Debêntures da respectiva série;

(viii) ***Pagamento de juros***: Equivalente à Remuneração das Debêntures da respectiva série;

(ix) ***Encargos Moratórios***: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida à Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração das Debêntures da respectiva série: **(a)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(b)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência;

(x) ***Local de Pagamento***: Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do titular das CCI, no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) ***Garantia real imobiliária***: Não há; e

(xii) ***Instituição Custodiante***: A Instituição Custodiante, acima qualificada.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. *Aprovação Societária da Emissora.* A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, com base na deliberação tomada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 257.215/24-4 e publicada na CVM por meio do sistema Fundos.NET e

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Empresas.NET, nos termos do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, conforme alterada, por meio da qual foi aprovado por unanimidade dos votos: **(i)** o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); **(ii)** a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; **(iii)** o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e **(iv)** autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

3.2. *Características dos CRI*. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

(i) **Emissão:** 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão;

(ii) **Séries:** A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de séries da Emissão e a quantidade de CRI alocada em cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado: **(a)** o Sistema de Vasos Comunicantes; e **(b)** o Voluma Máximo da Segunda Série e o Montante Mínimo;

(iii) **Quantidade de CRI:** Serão emitidos até 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo certo que, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes, deverá ser observado: **(a)** o Volume Máximo da Segunda Série; e **(b)** o Montante Mínimo;

(iv) **Valor Total da Emissão:** O Valor Total da Emissão será de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo;

(v) **Valor Nominal Unitário:** R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vi) **Distribuição Parcial:** No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Montante Mínimo ("Distribuição Parcial"). Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso haja Distribuição Parcial, o saldo de CRI e, consequentemente, de Debêntures a ser cancelado deverá ser ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à Escritura de Emissão de Debêntures, respectivamente, a serem celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária da Devedora, aprovação da Securitizadora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vii) **Procedimento de *Bookbuilding***: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Devedora: **(a)** da existência da segunda série dos CRI, e, consequentemente, da existência da segunda série das Debêntures; **(b)** a quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, das Debêntures, observado o Montante Mínimo; **(c)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures alocada em cada série, observado o Volume Máximo da Segunda Série; e **(d)** a taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto e a Taxa Mínima. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* deverá ser ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à Escritura de Emissão de Debêntures, a serem celebrados anteriormente a primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária da Devedora, aprovação da Securitizadora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(viii) **Atualização Monetária:** Os CRI Primeira Série não serão objeto de atualização monetária. Os CRI Segunda Série serão atualizados monetariamente de acordo com os termos e condições previstos nas Cláusulas 6.2 e 6.3 abaixo;

(ix) **Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI:** Os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 6.4, 6.6 e 6.6.2 abaixo;

(x) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

constituição do Patrimônio Separado;

(xi) **Garantia Flutuante:** Não;

(xii) **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(xiii) **Data de Emissão:** 21 de agosto de 2024;

(xiv) **Local de Emissão:** cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xv) **Data de Vencimento dos CRI:** Ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os CRI terão prazo de vencimento de 2.014 (dois mil e quatorze) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 25 de fevereiro de 2030;

(xvi) **Subordinação:** Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;

(xvii) **Coobrigação da Emissora:** Não há;

(xviii) **Preço de Integralização:** O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item "xix" abaixo, sendo certo que, excepcionalmente, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (exclusive);

(xix) **Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI e, consequentemente as Debêntures, poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, de comum acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, no ato de subscrição

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

dos CRI, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série (e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série) subscritos em uma mesma data, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa básica de juros (SELIC); **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; ou **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA;

(xx) **Possibilidade de Aquisição Facultativa dos CRI:** É vedada a ocorrência de aquisição facultativa, inclusive a critério exclusivo da Emissora;

(xxi) **Amortização Antecipada Facultativa dos CRI:** A Amortização Antecipada Facultativa dos CRI será realizado nos termos da Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização;

(xxii) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será realizado nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;

(xxiii) **Oferta de Resgate Antecipado dos CRI:** A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizada nos termos da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;

(xxiv) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1° (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento;

(xxv) **Locais e Método de Pagamento**: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxvi) **Pagamentos:** Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

(xxvii) **Ordem de Alocação dos Pagamentos:** Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado; **(b)** recomposição do Fundo de Despesas; **(c)** eventuais Encargos Moratórios; **(d)** Remuneração dos CRI; e **(e)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI;

(xxviii) **Imóveis vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários:** Os Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização;

(xxix) **Possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos**: Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, não há a possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados; e

(xxx) **Classificação de Risco dos CRI:** A Devedora, às suas exclusivas expensas, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizado anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI. A classificação de risco dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender a Resolução CVM 60.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

3.3. *Depósito*. Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3.1. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados entre o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

3.3.2. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.4. *Instituição Custodiante*. A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia da Escritura de Emissão CCI e das CCIs.

3.4.1. A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários.

3.4.2. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.9 abaixo.

3.5. *Banco Liquidante*. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

3.5.1. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.9 abaixo.

3.6. *Escriturador*. O Escriturador será responsável pela escrituração dos CRI, sendo-

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

lhe devida, para tanto, remuneração.

3.6.1. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.9 abaixo.

3.7. *Classificação de Risco dos CRI*. A Devedora, às suas expensas, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão.

3.7.1. A classificação de risco da Emissão e dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo, devendo o *rating,* na primeira Data de Integralização, ser igual ou superior a classificação "A+" ou equivalente, observado, ainda, que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Especial, mediante notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também ao Coordenador Líder, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da Agência de Classificação de Risco, por qualquer uma das seguintes empresas: Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda., contratada pela Devedora, às suas exclusivas expensas, para ser responsável pela avaliação e monitoramento de risco dos CRI.

3.7.2. A Securitizadora encaminhará ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, bem como dará a ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima, mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu *website* (emissoes.virgo.inc).

3.7.3. A classificação de risco dos CRI deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido.

3.8. *Contador e Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI*. O Contador do Patrimônio Separado dos CRI foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

3.8.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado e/ou o Contador do Patrimônio Separado poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 3.9 abaixo.

3.8.2. Nos termos do parágrafo 7º do artigo 33 da Resolução CVM 60, a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado e/ou o Contador do Patrimônio Separado

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM (SSE).

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

3.9.1. Nos casos previstos na Cláusula 3.9 acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Contador e Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Contador e Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

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

3.9.3. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

3.10. *Instrumentos Derivativos*. A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado dos CRI.

3.11. *Classificação ANBIMA dos CRI*. Para fins do artigo 4º, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como:

(i) Categoria: Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários;

(ii) Concentração: Concentrados, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários são devidos pela Devedora;

(iii) Tipo de Segmento: Misto, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários são empreendimentos que podem ser de uso residencial, não residencial e lojas; e

(iv) Tipo de contrato com lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida.

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

3.12. *Vinculação dos Pagamentos*. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respetiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. *Plano 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.

4.1.1. A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores.

4.1.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

4.1.3. As Instituições Participantes da Oferta deverão 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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão 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.

4.1.4. O Coordenador Líder deve garantir **(i)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória e **(ii)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

4.1.5. Nos termos dos artigos 15 e 19, parágrafo 1º, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

4.2. *Oferta a Mercado*. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos da Resolução CVM 160 e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à SRE e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

4.2.1. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

4.2.2. A Oferta a Mercado é irrevogável, observadas as hipóteses de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

4.3. *Publicidade da Oferta*. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.3.1. O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva (conforme definido abaixo).

4.3.2. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

4.4. *Coleta de Intenções de Investimento*. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de *Bookbuilding*.

4.5. Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização serão aditados para ratificação do seu resultado.

4.5.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil.

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

4.5.3. No Procedimento de *Bookbuilding*, para a apuração da taxa final da Remuneração dos CRI Segunda Série, serão atendidas as Ordens de Investimento (conforme definido abaixo) e os Pedidos de Reserva (conforme definido abaixo) que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI Segunda Série, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto e a Taxa Mínima), até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI Segunda Série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI Segunda Série, aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados no referido Procedimento de Precificação.

4.5.4. Os critérios objetivos que presidirão a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI Segunda Série, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* serão os descritos a seguir: **(i)** foi estabelecida a Taxa Teto e a Taxa Mínima para a Remuneração dos CRI Segunda Série, a qual será divulgada ao mercado por meio do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e do Prospecto Preliminar; **(ii)** no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, os

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Investidores poderão indicar, nas respectivas Ordens de Investimento ou nos Pedidos de Reserva, conforme o caso, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI Segunda Série que aceitam auferir, com relação aos CRI que desejam subscrever, desde que tal taxa mínima não seja superior à Taxa Teto ou inferior à Taxa Mínima, sob pena de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso; e **(iii)** para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI Segunda Série, será observado o Procedimento de Precificação, descrito na Cláusula 4.5.3 acima.

4.6. *Período e Pedido de Reserva*. Após o início da Oferta a Mercado, observado o disposto na Cláusula 4.2.1 acima, e até a data estipulada no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar Pedido de Reserva às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento ("Ordem de Investimento") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI da(s) série(s) desejada(s), e, no caso dos CRI Segunda Série, os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI Segunda Série, observada a Taxa Teto e a Taxa Mínima.

4.6.1. O recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta está devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado.

4.6.2. Os Investidores deverão indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: **(i)** taxa mínima para a Remuneração dos CRI Segunda Série, desde que não seja superior à Taxa Teto e inferior à Taxa Mínima, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como **(ii)** a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejam subscrever.

4.6.3. Os Investidores deverão declarar-se cientes e de acordo com o Procedimento de Precificação na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso.

4.6.4. Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI Segunda Série seja inferior à taxa mínima apontada na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva Ordem de Investimento ou o respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, será cancelado pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.

4.6.5. A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)**

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Contrato de Distribuição.

4.6.6. A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva deverão **(i)** conter as condições de subscrição e integralização dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor vinculado à Oferta; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

4.6.7. O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

4.6.8. As Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva assinadas devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

4.6.9. Recomenda-se aos Investidores que: **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento e no Pedido de Reserva, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, este Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua Ordem de Investimento ou o seu Pedido de Reserva, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

4.7. *Critério de Rateio*: Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado de forma discricionária pelo Coordenador Líder.

4.7.1. O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

4.8. *Período de Distribuição*. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM;

(ii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos; e

(iii) o período de distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

4.9. *Aceitação da Oferta*. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento ou o Pedido de Reserva, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

4.10. *Integralização dos CRI*. Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual a Ordem de Investimento ou o Pedido de Reserva tenha sido realizado informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva.

4.11. *Plataforma de Distribuição*. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

4.12. *Pessoas Vinculadas*. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.12.1. Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou de seu Pedido de Reserva, respectivamente, pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

que o receber, cada Investidor deverá informar em sua Ordem de Investimento ou em seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

4.12.2. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.12.3. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 4.12 acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

4.12.4. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

4.13. *Formador de Mercado*. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente 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.

4.14. *Fundo de Liquidez*. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

4.15. *Distribuição Parcial*. No âmbito da Oferta, será admitida a Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo. Em caso de

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

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

4.17. *Liquidação Financeira*. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na primeira Data de Integralização, e nas demais datas, por seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a efetiva integralização dos CRI (exclusive).

4.17.1. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

4.18. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, a exclusivo critério do Coordenador Líder, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI de uma mesma série que sejam integralizados na mesma data. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa básica de juros (SELIC); **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; ou **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA.

4.18.1. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, ou em outra conta corrente que venha a ser acordada entre as Partes.

4.18.2. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência,

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

perante o Coordenador Líder, de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.19. *Encerramento da Oferta*. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. *Destinação dos Recursos*. Os recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento das Despesas *Flat*, retenções do Fundo de Despesas e pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, cujos direitos creditórios, principais e acessórios, compõem o lastro dos CRI no contexto da presente Operação de Securitização.

5.1.1. Conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos a serem captados pela Devedora, por meio da emissão das Debêntures, serão integralmente destinados a gastos futuros de natureza imobiliária, especificamente ao pagamento de custos e despesas referentes à construção, reforma e/ou aquisição financeira dos Empreendimentos Imobiliários, a serem realizados pela Devedora ou por suas controladas, conforme cronograma tentativo constante no **Anexo II** deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

5.1.1.1. Os recursos obtidos com a emissão das Debêntures serão integralmente utilizados pela Devedora, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 5.1.1 acima, observadas as porcentagens indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no **Anexo II**, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo em qualquer hipótese os recursos investidos nos Empreendimentos Imobiliários), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

5.1.1.2. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no **Anexo II** deste Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado os termos deste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser celebrado aditamento a Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e a qualquer outro documento da Operação de Securitização, conforme aplicável.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

5.1.1.3. Para os fins do Ofício-Circular SRE, a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários, deverá ser **(i)** solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, cuja deliberação deverá observar o quórum previsto na Cláusula 5.1.1.4 abaixo; e **(iii)** caso a inserção seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento a Escritura de Emissão, e ao presente Termo de Securitização, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após referida aprovação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos.

5.1.1.4. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários a serem objeto da Destinação dos Recursos, nos termos da Cláusula 5.1.1.2 acima, deverá ser aprovada conforme orientação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes Titulares de CRI que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, sendo certo que na ausência do quórum necessário para a instalação ou deliberação em segunda convocação, a alteração dos Empreendimentos Imobiliários será automaticamente aprovada.

5.1.1.5. A Devedora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão, 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 Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula.

5.1.2. A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão, que, excetuados os recursos obtidos com a emissão das Debêntures, os Empreendimentos Imobiliários não receberão quaisquer recursos oriundos de outra captação por meio de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em títulos de dívida emitidos pela Devedora.

5.1.3. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 5.1, sendo que 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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da sua 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 5.1.1 acima e na forma do Ofício-Circular SRE.

5.1.4. A Devedora apresentará, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, a comprovação da Destinação dos Recursos, **(i)** semestralmente, após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo devido até o último dia dos meses de janeiro e julho, por meio do envio de relatório na forma prevista na Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre, de cópia das notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, e dos respectivos comprovantes de pagamentos, sendo que o primeiro Relatório de Verificação deverá ser enviado em 31 de janeiro de 2025; e **(ii)** sempre que fundamentadamente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado facultativo das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais ou outros comprovantes da ocorrência dos custos e despesas, conforme mencionados no Relatório de Verificação, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que atestem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários. A inobservância, pela Devedora, dos prazos descritos nos itens (i) e/ou (ii) acima será considerada um evento de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão (em conjunto, "Documentos Comprobatórios").

5.1.5. A Devedora deverá alocar a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários, na forma disposta nesta Cláusula, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos constante do **Anexo II**, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

5.1.6. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo II** deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da emissão das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão, este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e tampouco dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

5.1.7. Nos termos da legislação em vigor, a data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

5.1.8. Exclusivamente, mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão, nos termos desta Cláusula 5. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da emissão das Debêntures.

5.1.9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

5.1.10. 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 e 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 Emissora, ou ainda de qualquer outro documento que lhes sejam enviados com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ratificar as informações no Relatório de Verificação mencionado acima.

5.1.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras, caso aplicável, dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio do Relatório de Verificação. Sendo certo que, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar a contratação de terceiro especializado para avaliar ou reavaliar esses documentos.

5.1.12. Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados na tabela descrita no **Anexo II**.

5.1.13. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, poderão ser transferidos pela Devedora para as suas respectivas controladas, com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista acima, por meio de, conforme aplicável: **(i)** aumento de capital em sociedades controladas pela Devedora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; **(iii)** integralização de valores mobiliários de emissão das controladas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei, regulamentação ou por meio de manifestação de autoridade competente, se houver.

5.1.14. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos da Escritura de Emissão, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

6.1. *Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série*. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série não será atualizado monetariamente.

6.2. *Atualização Monetária dos CRI Segunda Série.* O Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ("Atualização Monetária dos CRI Segunda Série"), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série"), calculado de forma pro *rata temporis* por Dias Úteis de acordo com

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

a seguinte fórmula:

VNa = VNe x C

onde:

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

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

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

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

onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária dos CRI Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Aniversário. A título de exemplificação caso a Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o índice divulgado em maio referente a abril;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária dos CRI Segunda Série deve-se considerar o "dut" igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Observação:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou quaisquer outro Documento da Operação, ou qualquer outra formalidade;

(iii) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior;

(v) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas dos CRI Segunda Série;

(vi) o produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\mathbf{NIkp} = \mathbf{NI_{k-1}} \mathbf{x\ (1+Projeção)}$$

<u>Onde</u>:

NIkp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NIk-1 = conforme definido acima; e

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

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

6.3. Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA por prazo inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, 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 da Emissora, quanto pela Devedora. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("Evento de Ausência do IPCA"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Evento de Ausência do IPCA, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI Segunda Série (no modo e prazos estipulados no presente Termo de Securitização e no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para definir, de comum acordo com a Devedora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva da Remuneração da Segunda Série"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada a Projeção para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou no presente Termo de Securitização, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pelos Titulares de CRI Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA ou da Taxa Substitutiva da Remuneração da Segunda Série, conforme o caso.

6.3.1. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI Segunda Série, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI Segunda Série não será mais realizada, e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

6.3.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva dos CRI Segunda Série, na Assembleia Especial de Titulares de CRI Segunda Série ou caso não haja quórum para a instalação ou a deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI Segunda Série, a

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Devedora deverá resgatar antecipadamente, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, nos termos deste Termo, acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, a totalidade dos CRI da Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI Segunda Série, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, o que ocorrer primeiro. Para cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série aplicável aos CRI Segunda Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Evento de Ausência do IPCA será utilizada a Projeção, a ser calculada nos termos da Cláusula 6.3 acima.

6.3.3. Em qualquer hipótese, caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA após a determinação da Taxa Substitutiva dos CRI Segunda Série, conforme o caso, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a viger, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI Segunda Série, sendo, portanto, dispensada a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI Segunda Série para deliberar sobre este assunto, ficando também a Devedora desobrigada de realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série nos termos da legislação aplicável e, consequentemente, a Securitizadora ficará desobrigada a resgatar os CRI Segunda Série.

6.4. *Remuneração dos CRI Primeira Série*: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread)* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração dos CRI Primeira Série").

6.4.1. A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.

6.4.2. A Remuneração dos CRI Primeira Série deverá ser calculada de acordo com a

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator Juros – 1)

onde:

J = valor da Remuneração dos CRI Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

Onde:

Fator DI = produto das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{K=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo "k" um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "nDI" um número inteiro; e

TDIk = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

Onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

spread = 1,3500; e

n = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série imediatamente anterior dos CRI Primeira Série, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

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

(ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

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

(iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e

(v) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 14 (catorze), será

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

considerada a Taxa DI divulgada no dia 10 (dez), considerando que os dias decorridos entre o dia 10 (dez) e 14 (catorze) são todos Dias Úteis.

6.5. Indisponibilidade da Taxa DI. A Taxa DI aplicável à Remuneração dos CRI Primeira Série deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração aplicável aos CRI Primeira Série, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Emissora, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, Assembleia Especial de Titulares de CRI Primeira Série (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização), para que os Titulares de CRI da Primeira Série deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Primeira Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série.

6.5.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima não seja instalada, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva da Remuneração da Primeira Série, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures da Primeira Série, e, consequentemente a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI Primeira Série, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série.

6.5.2. As Debêntures da Primeira Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 6.5 serão canceladas pela Devedora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e, consequentemente, dos CRI Primeira Série a serem resgatados, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas,

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.5.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 6.5 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI Primeira Série.

6.6. *Remuneração dos CRI Segunda Série*. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre ("Taxa Teto"): **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos, desde que observada a taxa mínima correspondente a taxa interna NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Mínima"). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização dos CRI Segunda Série ou na data do efetivo pagamento dos CRI resultante de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ("Remuneração dos CRI Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, "Remuneração").

6.6.1. A Remuneração dos CRI Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNa x (Fator Spread-1)

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Onde:

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

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

Fator Spread = fator de juros composto pela Remuneração dos CRI Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a 1ª data de integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série, conforme o caso e a data atual, sendo "dp" um número inteiro; e

Spread = a ser definido, em percentual, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding,* informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida no presente Termo de Securitização por meio de aditamento.

6.6.2. *Data de Pagamento da Remuneração*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e/ou da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, conforme cronograma descrito no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, sendo o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI (cada uma delas, "Data de Pagamento da Remuneração").

6.7. *Amortização dos CRI*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e/ou da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, bem como o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série será amortizado semestralmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(inclusive), conforme as datas e percentuais indicados no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, sendo o último pagamento devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização dos CRI").

6.8. *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.9. *Encargos Moratórios*. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de pagamento com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("Encargos Moratórios").

6.10. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*. O não comparecimento dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em qualquer comunicado realizado ou aviso publicado nos termos deste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento da Atualização Monetária dos CRI Segunda Série e/ou Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

6.11. *Local de Pagamento*. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

6.12. *Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora*. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures,

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários.

6.12.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos pelos Titulares de CRI, individualmente, com as consequentes amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

7. OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1. *Oferta de Resgate Antecipado.* Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá realizar, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, a oferta facultativa de resgate antecipado total das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"), com a consequente oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"), devendo a Oferta de Resgate Antecipado ser dirigida à totalidade dos Titulares de CRI.

7.1.1. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação a ser enviada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo **(i)** o percentual do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo e que deverá constar claramente sobre quais valores o mesmo incidirá; **(ii)** a data efetiva para o resgate antecipado das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil, e o montante a ser pago por ocasião do resgate antecipado das Debêntures; **(iii)** a forma e o prazo para manifestação pela Debenturista acerca da adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e **(iv)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

7.1.2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora deverá realizar uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, por meio da divulgação de comunicado aos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos neste Termo de Securitização ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), para que os Titulares de CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Emissora terá 3 (três) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

7.1.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, conforme o caso, acrescido: **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, **(ii)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo; e **(iii)** se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").

7.1.4. Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, conforme data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI resgatados.

7.1.5. Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

7.1.6. Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

7.1.7. Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, de CRI. Contudo, apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures também

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

será parcial e serão resgatadas somente a quantidade de CRI dos titulares que decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares tiverem recusado a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.2. *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório total ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"): **(i)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão, e pela não definição da Taxa Substitutiva; **(ii)** na hipótese de as Debêntures serem objeto de resgate antecipado obrigatório total caso a Devedora tenha se tornado uma sociedade anônima de capital fechado, conforme disposto na Cláusula 7.3 abaixo; ou **(iii)** na hipótese das Debêntures serem objeto de resgate antecipado facultativo pela Devedora, conforme disposto na Cláusula 7.4 abaixo.

7.2.1. *Resgate Antecipado Obrigatório em decorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures das Debêntures*. Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI constantes da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório dos CRI, **(i)** todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 7.2.2 e 7.2.3, abaixo, observado que neste caso o resgate antecipado deverá versar sobre a totalidade dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série, em conjunto; bem como **(ii)** na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva.

7.2.2. *Vencimento Antecipado Automático das Debêntures*. Será considerado um evento de vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal obrigação seria devida;

(ii) **(a)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou qualquer de suas Controladas Relevantes (ressalvado nos casos de Reorganizações Societárias Permitidas ou se previamente aprovado pelos Titulares do CRI); **(b)** decretação de falência, insolvência civil ou de concurso de credores da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, pedido de autofalência realizado pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, pedido de falência da Devedora ou de suas Controladas Relevantes realizado por terceiros, desde que, neste último caso, não elidido no prazo legal; **(c)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou qualquer de suas

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Controladas Relevantes, formulado pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, respectivamente, independentemente do deferimento do respectivo pedido, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos, incluindo o disposto no artigo 20-B, *caput* e parágrafo 1º da Lei 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(d)** ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(iii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique a atividade principal atualmente por ela praticada;

(iv) se forem prestadas, pela Devedora, informações ou declarações falsas ou incorretas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente do momento de constatação;

(v) se houver inadimplência não sanada, pela Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, nos prazos previstos nos respectivos instrumentos, de quaisquer obrigações pecuniárias de valor, individual ou cumulativo, superior a R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), em quaisquer operações financeiras contratadas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional, caso não haja prazo de cura específico, não sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados data em que tal obrigação seria devida;

(vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, local ou internacional, em quaisquer operações financeiras contratadas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes perante instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional;

(vii) questionamento judicial ou arbitral, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, sobre a validade, eficácia, exequibilidade e/ou a existência da Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer Documento da Operação e/ou de quaisquer de suas disposições;

(viii) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) redução do capital social da Devedora ou de qualquer de suas Controladas Relevantes com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tiver sido previamente aprovada pelos Titulares do CRI;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(x) alteração, alienação ou transferência de Controle direto e/ou indireto da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, inclusive por meio de reorganização societária, exceto: **(a)** nas hipóteses de Reorganizações Societárias Permitidas; e **(b)** se referida transferência de controle societário direto e/ou indireto da Devedora não resultar na redução da classificação de risco (*rating*) da Devedora em relação ao seu rating no momento imediatamente anterior à publicação de fato relevante sobre o respectivo evento societário;

(xi) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, exceto: **(a)** em caso de incorporação (inclusive incorporação de ações), pela Devedora, de qualquer de suas sociedades controladas; **(b)** se realizada exclusivamente entre controladas da Devedora; **(c)** se não resultar em uma alteração, alienação ou transferência de Controle direto e/ou indireto da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, nos termos do item (x) acima; ou **(d)** se a cisão, fusão ou incorporação da Devedora atender aos requisitos previstos no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações ("Reorganizações Societárias Permitidas");

(xii) 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 previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto em caso de Reorganizações Societárias Permitidas; e

(xiii) desapropriação, confisco, sequestro, arresto, penhora ou qualquer outro ato determinado por autoridade competente que afete os bens ou ativos da Devedora, incluindo, mas não se limitando a suas Controladas Relevantes, na totalidade ou em parte substancial, desde que tal ato gere um Efeito Adverso Relevante e/ou impactem o exercício regular de suas atividades.

7.2.3. *Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures*. Em caso de ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se, em assembleia especial de Titulares de CRI seja decidido pelo não incorrência de vencimento antecipado, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures (cada um deles, "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com Evento de Vencimento Antecipado Automático, "Evento de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

10 (dez) Dias Úteis contados data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida ou no respectivo prazo de cura, se houver;

(ii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), exceto se tiver sido comprovado à Emissora **(a)** dentro do prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; **(b)** no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; ou **(c)** no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;

(iii) pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro pela Devedora, caso a Devedora esteja em mora com as obrigações pecuniárias objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;

(iv) existência de violação, pela Devedora ou por qualquer de suas Afiliadas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento a que esteja submetida, da prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as normas aplicáveis à Devedora ou a qualquer de suas Afiliadas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, na forma das Legislações Anticorrupção, exceto pela Ação Civil por Atos de Improbidade Administrativa (Processos n° 1016054-06.2016.8.26.0053, 1054053-22.2018.8.26.0053 e 1054746-06.2018.8.26.0053, respectivamente), conforme descrita no Formulário de Referência da Devedora, disponível na CVM na data de assinatura da Escritura de Emissão;

(v) condenação, da Devedora ou de qualquer de suas Afiliadas, por sentença judicial ou decisão administrativa de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos, em razão da prática, pela Devedora ou por qualquer de suas Afiliadas, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente;

(vi) inscrição da Devedora ou de qualquer de suas Afiliadas no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, regulado pela Portaria Interministerial n° 4, de 11 de maio de 2016, do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e do Ministério de Direitos Humanos – MDH, ou outro cadastro oficial que venha substituí-lo, desde que a inscrição não seja cancelada no prazo de 30 (trinta) dias contados da inclusão no cadastro aqui mencionado;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(vii) não renovação, cassação, cancelamento ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes e cuja falta gere um Efeito Adverso Relevante, ou se, dentro do prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento judicial autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(viii) declaração de invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, de qualquer Documento da Operação e/ou de qualquer de suas disposições, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou revertidos pela Devedora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do proferimento de tal decisão;

(ix) descumprimento de decisão judicial de exigibilidade imediata e/ou arbitral contra a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, cujos efeitos não tenham sido suspensos e que imponha obrigação de pagar valor unitário ou agregado igual ou superior a R$12.000.000,00 (doze milhões de reais);

(x) contrair novos empréstimos, celebrar novas operações de financiamento ou operações de *leasing* financeiro, ou emitir novos títulos e valores mobiliários representativos de dívida, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que sujeita a prazo de cura;

(xi) não manutenção de um dos seguintes índices financeiros, apurados pela Devedora e verificados pela Securitizadora, trimestralmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores independentes, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações-financeiras, sendo a primeira apuração referente ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024 ("Índices Financeiros"):

(a) *(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido < 0,5*

(b) *(Recebíveis + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos e Despesas a Apropriar) > 2,0*

Onde:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Dívida Líquida": corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

"Patrimônio Líquido": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

"Recebíveis": corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas demonstrações financeiras consolidadas ou informações contábeis intermediárias da Devedora, conforme o caso.

"Imóveis a Comercializar": corresponde a soma dos (a) custos de aquisição dos terrenos para futuras incorporações e/ou venda, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta (b) custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e não comercializadas e (c) custo das unidades imobiliárias concluídas em estoque.

"Imóveis a Pagar": corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Credores por imóveis compromissados" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

"Custos e Despesas a Apropriar": corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

"Receitas a Apropriar": corresponde as receitas a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Para fins do disposto acima, em cada apuração dos Índices Financeiros, tais indicadores deverão ser calculados com base nas normas contábeis vigentes na Data de Emissão ("Normas Aplicáveis"). Desse modo, a Devedora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora todas as informações contábeis necessárias, conforme prazos previstos neste Termo, para que esses possam acompanhar os Índices Financeiros, informações contábeis essas que serão derivadas das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou das

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

informações trimestrais revisadas da Devedora, conforme o caso.

7.2.4. Em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, acima, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a ser deliberada, **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; **(ii)** em segunda convocação por Titulares de CRI detentores de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

7.2.5. Caso, uma vez instalada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, o quórum acima referido não seja atingido, ou caso não haja instalação da referida assembleia, em segunda convocação, por falta de quórum, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e notificar imediatamente à Devedora por meio de comunicação escrita.

7.2.6. A ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos no Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, o consequente resgate antecipado obrigatório dos CRI.

7.2.7. A Emissora deverá comunicar a Devedora, por escrito, com relação a qualquer declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados, conforme o caso, **(i)** de sua ciência da ocorrência de uma das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado Automático; **(ii)** da realização da Assembleia Especial de Titulares do CRI na qual foi deliberado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures; ou **(iii)** da data marcada para a realização da Assembleia Especial de Titulares do CRI em segunda convocação, cujo *quórum* mínimo de instalação não tenha sido alcançado, também no caso de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures.

7.2.8. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em qualquer hipótese de declaração de Evento de Vencimento Antecipado, será exigido o imediato pagamento integral, pela Devedora, independentemente de aviso ou notificação de qualquer espécie, do respectivo Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, bem como dos Encargos Moratórios, se houver, até a data do efetivo pagamento.

7.2.9. Durante a vinculação das Debêntures aos CRI, o Securitizadora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial.

7.2.10. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Emissora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório em decorrência de Vencimento Antecipado das Debêntures previsto neste Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.

7.3. *Resgate Antecipado Obrigatório em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures*. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, de ambas as séries, sem necessidade de qualquer anuência prévia da Securitizadora, e consequentemente a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI de ambas as séries, caso a Devedora se torne sociedade anônima de capital fechado, nos termos da legislação aplicável, por meio de envio de comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, ou de publicação de comunicado aos Titulares de CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data em que a Devedora se tornar sociedade anônima de capital fechado ("Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures"), informando: **(i)** a efetiva data do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, que deverá ser Dia Útil, e o local da realização e pagamento à Debenturista; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (conforme definido abaixo); e **(iii)** quaisquer outras informações que a Devedora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

7.3.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Primeira Série, a Devedora pagará a Securitizadora montante equivalente ao Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, deduzidas, em qualquer caso, eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI em razão de encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, e acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** do Prêmio de Resgate Antecipado, calculado de acordo com o disposto na Cláusula 7.4.3 deste Termo de Securitização ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Primeira Série").

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

7.3.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Segunda Série, a Devedora pagará à Securitizadora montante equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Primeira Série, "Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\ X\ C\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

〖FC〗_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.9.3 da Escritura de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

7.3.3. Não será permitido o Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures parcial de qualquer uma das séries.

7.3.4. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

7.3.5. A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado Obrigatório em decorrência de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

7.4. *Resgate Antecipado Obrigatório em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures*. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 21 de agosto de 2027 (inclusive), resgatar, a qualquer momento, a totalidade das Debêntures de ambas as séries, sendo vedado o resgate parcial, com o consequente resgate da totalidade dos CRI pela Emissora, por meio de envio de comunicado pela Securitizadora ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o resgate dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo"), informando: **(i)** a data em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido); e **(iii)** qualquer outra informação relevante para a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

7.4.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, a Devedora pagará à Securitizadora, e esta, consequentemente pagará aos Titulares de CRI da Primeira Série, montante equivalente ao Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, deduzidas, em qualquer caso, eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI em razão de encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, e acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** do Prêmio de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) ("Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série").

7.4.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, a Emissora pagará a Debenturista, e esta, consequentemente pagará aos Titulares de CRI da Segunda Série, montante equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "Valor do Resgate Antecipado das Debêntures"):

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\ X\ C\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

〖FC〗 _t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.9.3 da Escritura de Emissão.

7.4.3. Para fins deste Termo de Securitização, considera-se "Prêmio de Resgate Antecipado" prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração de cada Série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado das Debêntures e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Prêmio = VR * [(1 + i)^{\frac{d}{252}} - 1]$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VR = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, acrescido da respectiva Remuneração, conforme o caso, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado das Debêntures (inclusive) e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures (exclusive);

i = 0,50%.

7.4.4. Não será admitida a realização do Resgate Antecipado Obrigatório em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures parcial dos CRI Primeira Série ou dos CRI Segunda Série.

7.4.5. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures serão obrigatoriamente cancelados.

7.4.6. A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado Obrigatório em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

7.5. *Amortização Extraordinária.* A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 21 de agosto de 2027 (inclusive), realizar, em uma Data de Pagamento da Remuneração

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

das Debêntures, a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), com a consequente Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI pela Emissora, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Devedora ("Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI").

7.5.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, a Devedora pagará a Securitizadora montante equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, deduzidas, em qualquer caso, eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado dos CRI em razão de encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, acrescido **(i)** da Remuneração incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e **(ii)** do Prêmio de Amortização Extraordinária (conforme abaixo definido).

7.5.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, a Devedora pagará à Securitizadora montante equivalente ao maior entre:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\ X\ C\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

〖FC〗_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.9.3 da Escritura de Emissão.

7.5.3. Para fins deste Termo de Securitização, considera-se "Prêmio de Amortização Extraordinária" prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures de cada Série, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures, conforme fórmula descrita abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures"):

$$Prêmio = VR * [(1+i)^{\frac{d}{252}} - 1]$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

P = Prêmio de Amortização Extraordinária, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VR = Parcela do Valor Nominal Unitário ou a Parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, ou a Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, conforme o caso, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (inclusive) e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures (exclusive);

i = 0,50%.

7.5.4. Os pagamentos decorrentes de qualquer Amortização Extraordinária, em conjunto ou de uma determinada série dos CRI, conforme o caso, serão realizados de forma pro rata entre todos os Titulares de CRI da respectiva série e alcançarão, indistintamente, todos os CRI da respectiva série, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

8. ASSEMBLEIA ESPECIAL

8.1. *Realização da Assembleia Especial*. Os Titulares de CRI da Primeira Série e os Titulares de CRI da Segunda Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29 da Resolução CVM 60, em Assembleia Especial, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI da Primeira Série e/ou dos Titulares de CRI da Segunda Série, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60. As Assembleias Especiais dos Titulares de CRI da Primeira Série e as Assembleias Especiais dos Titulares de CRI da Segunda Série sempre serão realizadas separadamente, exceto se a respectiva deliberação a ser tomada abranger interesses de todas as séries, caso em que poderá ser conjunta. Nesse caso, para fins de apuração dos quóruns, deverão ser considerados os CRI Primeira Série em Circulação e os CRI Segunda Série em Circulação em conjunto.

8.2. *Legislação Aplicável*. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 81, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

8.3. *Meio de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI*. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

8.3.1. 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 que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular do CRI.

8.3.2. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

8.4. *Convocação*. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser **(i)** em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e **(ii)** conforme previstos no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e/ou conforme cadastro realizado pelos Titulares de CRI no *site* da Emissora.

8.4.1. Caso o Titular do CRI possa participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

8.4.2. As informações requeridas na Cláusula 8.4 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.

8.4.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI pode ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60, por iniciativa da Devedora, da própria Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

em circulação da respectiva série que estiver sendo convocada, se for o caso.

8.4.4. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

8.4.5. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Emissora para cada um dos investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação.

8.4.6. As divulgações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI não contar com quórum suficiente para sua instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única divulgação de segunda convocação.

8.4.7. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve conter, no mínimo, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva série convocada, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 de Titulares de CRI da respectiva série convocada; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI da respectiva série convocada pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva série convocada.

8.4.8. A presença da totalidade dos Titulares de CRI da respectiva série convocada supre a falta de convocação para fins e instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva série convocada, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

8.4.9. A Assembleia de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão.

8.4.10. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

8.4.11. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

8.5. *Instalação*. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial será instalada: **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número.

8.6. *Voto*. Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

8.6.1. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os Titulares de CRI que sejam detentores de CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

8.6.2. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

8.6.3. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 8.6.1 acima quando:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 8.7.2 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, 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.

8.7. *Presença dos Representantes Legais da Emissora*. O Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

8.8. *Comparecimento do Agente Fiduciário dos CRI*. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

8.9. *Presidência*. A presidência da Assembleia Especial caberá **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário dos CRI; **(iv)** a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou **(v)** à pessoa designada pela CVM.

8.10. *Competência*. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI 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;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(ii) alteração deste Termo de Securitização, observado as hipóteses de celebração de aditamento já previstas neste instrumento;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, podendo ocorrer, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, em razão da (a) insuficiência de bens do Patrimônio Separado dos CRI para liquidar a emissão de títulos de securitização; (b) decretação de falência ou recuperação extrajudicial ou extrajudicial da Emissora; (c) nos casos previstos neste Termo de Securitização; e (d) em qualquer outra hipótese deliberada pelos Titulares de CRI, desde que com a anuência da Emissora;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive, a realização de aporte de capital por parte dos investidores, a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI, ou a transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso;

(v) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) a substituição da Agência de Classificação de Risco, Escriturador, Agente Fiduciário dos CRI, Banco Liquidante, B3, Instituição Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Contador do Patrimônio Separado, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vii) os Eventos de Vencimento Antecipado, observado o quórum específico previsto;

(viii) os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento;

(ix) a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado;

(x) a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(xi) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI;

(xii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI; e

(xiii) a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.

8.11. *Quórum de Deliberação*. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, respeitado a presença de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

8.11.1. As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial a que se refere a Cláusula 8.10(vii) acima ou que tratem a respeito de renúncia prévia (*waiver*), deverão ser aprovadas: **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria dos titulares de CRI presentes, desde que esta maioria represente, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

8.11.2. No caso de deliberação, na Assembleia de Titulares de CRI, pela insuficiência de bens deverá ser observado o quórum previsto na Cláusula 11.9, ou pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora, deverá ser observado o quórum previsto na Cláusula 8.10, inciso (vi) e na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

8.11.3. As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; **(ii)** a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; e **(v)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial previstos neste Termo de Securitização.

8.11.4. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares de CRI, sendo que todos os

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado dos CRI, sendo acrescido ao saldo devedor dos CRI.

8.12. *Assembleia Especial para Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI*. Ocorrido quaisquer dos eventos listados na Cláusula 13.1, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia Especial deverá ser convocada mediante edital publicado na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário com, no mínimo, 20 (vinte) 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 instalar-se-á, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por maioria dos votos dos CRI em Circulação presentes, nos termos do artigo 30 da Resolução CVM 60, 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, na forma do parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

8.12.1. A Assembleia Especial deverá deliberar pela não liquidação do Patrimônio Separado. Além disso, nos termos do art. 30, parágrafo 2º da Lei 14.430, a Assembleia Especial de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário dos CRI, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

8.12.2. Nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Lei 14.430, caso a Assembleia Especial de liquidação dos Patrimônio Separado dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou caso referida Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.12.3. Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; e **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

9. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. *Informação de Fatos Relevantes*. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 44 e da Resolução CVM 60, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

9.2. *Relatório Mensal*. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI, à Agência de Classificação de Risco e ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

9.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) Data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) valor pago aos Titulares de CRI no mês;

(iv) data de vencimento final dos CRI;

(v) valor recebido em decorrência dos Direitos Creditórios Imobiliários;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(vi) saldo devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários; e

(vii) apuração dos valores existentes no Fundo de Despesas.

9.3. *Veracidade de Informações e Declarações*. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, diretamente por si, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, em conjunto com o assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua veracidade, consistência, completude, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

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

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora "S2" de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se livre e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(viii) o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(ix) adotou, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, as diligências necessárias para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado: **(i)** possuem recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** no caso da Custodiante e da entidade registradora, possuem sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; **(iii)** possuem regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;

(x) fiscalizou os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

(xi) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xiii) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil;

(xiv) a Emissora declara, por si e suas Afiliadas, bem como por seus administradores e empregados, agindo em nome da Emissora, neste ato, estar ciente dos termos das Leis Anticorrupção, e compromete-se a abster-se de praticar qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção. A Emissora declara, ainda **(a)** que adota as melhores práticas (e faz com que suas Controladas e demais Afiliadas, bem como seus administradores e empregados adotem as melhores práticas) para evitar seus eventuais subcontratados violem as disposições contidas nas Leis Anticorrupção e **(b)** que mantém (e faz com que suas Controladas e demais Afiliadas, bem como seus

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

administradores e empregados mantenham) políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas e dá conhecimento pleno de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora;

(xv) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xvi) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários;

(xvii) está cumprindo com o disposto na Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas no seu respectivo objeto social, sendo que as leis, regulamentos, legislações e regulamentos ambientais, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução dos negócios da Emissora. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xviii) cumpre as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas ao meio ambiente e à saúde e segurança ocupacional, de forma que: **(a)** não utiliza na condução de suas atividades trabalho infantil e/ou análogo ao de escravo, **(b)** não adota ações que incentivem a prostituição; **(c)** não pratica discriminação de raça e gênero; **(d)** não fere os direitos dos silvícolas; **(e)** os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(f)** a Emissora cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão; e **(g)** não praticou qualquer ato ou adotou qualquer medida capaz de ocasionar crime ao meio ambiente; declarando, ainda, que não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(i)** questões trabalhistas envolvendo as matérias referidas nos incisos "a" a "d" acima; **(ii)** por descumprimento de legislação ou regulamentação ambiental que configure crime contra o meio ambiente; ou **(iii)** por descumprimento de legislação ou regulamentação ambiental que não configure crime contra o meio ambiente; e

(xix) inexiste qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

9.3.2. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

1. controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

2. os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado dos CRI;

3. os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

4. cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM à Emissora, desde que o fato gerador da multa tenha sido ocasionado por esta;

(iii) manter os Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

1. registrados em entidade registradora; ou

2. custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) adotar, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, durante todo o prazo de vigência dos CRI, as diligências necessárias para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado: **(i)** possuem recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** no caso da Custodiante e da entidade registradora, possuem sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; **(iii)** possuem regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;

(v) fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM,

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização;

(vi) guardar, por 5 (cinco) anos contados da data do encerramento da Oferta, toda a documentação a ela relativa;

(vii) cumprir com todas as leis e regulamentos aplicáveis à Oferta, incluindo a Resolução CVM 160, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos da ANBIMA;

(viii) verificar, ao longo do prazo de vigência dos CRI, trimestralmente, a partir da primeira Data de Integralização, os Índices e Limites Financeiros;

(ix) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado dos CRI, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;

(x) cumprir, por si e suas Afiliadas, bem como por seus administradores e empregados, agindo em nome da Emissora, com as disposições contidas nas Leis Anticorrupção e na Legislação Socioambiental;

(xi) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(xiii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;

(xiv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(xv) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(xvi) divulgar, conforme aplicável, em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento.

9.3.3. Adicionalmente ao previsto na Cláusula 9.3.1 acima, a Emissora compromete-se a não iniciar qualquer questionamento judicial de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação.

9.3.4. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência dos respectivos fatos, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.3.5. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado dos CRI isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora ou ao seu grupo, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos relacionados a esta emissão dos CRI e a outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a: **(i)** solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado dos CRI como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou **(ii)** ressarcir o Patrimônio Separado dos CRI de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado dos CRI por força de tais contingências em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida subtração, mantendo, assim, o fluxo dos CRI inalterado.

9.4. *Solicitação de Informações à Emissora*. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, todas as informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários a que tenha tido acesso ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

9.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares de CRI, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes à Resolução CVM 44 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente.

9.5. *Administração das CCI*. As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora. Não obstante, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

9.6. *Obrigação de envio de informações pela Emissora*. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e **(ii)** as informações periódicas e eventuais exigidas nos termos da Resolução CVM 80.

9.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual ao Agente Fiduciário, conforme o artigo 15 da Resolução CVM 17, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo no *website* do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

9.7.1. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, ao Agente Fiduciário, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

9.8. *Custódia dos Demais Documentos da Operação*. A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica: **(i)** da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** deste Termo de Securitização; e **(iii)** do boletim de subscrição das Debêntures.

10. GARANTIA

10.1. *Garantia*. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Direitos Creditórios Imobiliários.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

11.1. *Regime Fiduciário*. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI,

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

nos termos do **Anexo V** deste Termo de Securitização.

11.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

11.3. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados e separados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

11.4. O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430.

11.5. Na forma do artigo 27, parágrafo 4º, da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.6. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observados que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado dos CRI.

11.7. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que: **(i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante; **(ii)** a guarda e conservação, em vias originais assinadas eletronicamente, dos documentos que dão origem aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e **(iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

11.8. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

11.9. Nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, de acordo com os procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

11.10. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada 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 Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI presente, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

11.11. Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos Titulares de CRI 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 dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.12. A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico.

11.13. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430 e com o artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

12. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

12.1. *Nomeação do Agente Fiduciário dos CRI*. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

12.2. *Declarações do Agente Fiduciário dos CRI*. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

(i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(ii) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida conforme artigo 66, parágrafo 3°, da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI não possui relação com a Emissora e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização;

(iv) 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;

(v) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(vi) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

(vii) estar ciente da Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;

(viii) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no **Anexo VII** deste Termo de Securitização;

(ix) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(x) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder; e

(xi) em atendimento ao Ofício-Circular SRE, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício-Circular SRE.

12.3. *Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI*. Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado, principalmente:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI;

(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° da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado perante a B3;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado dos CRI;

(xii) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário dos CRI, Assembleia Especial, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação em vigor;

(xiii) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, 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 Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;

(xviii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) 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 dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI;

(xx) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado dos CRI;

(xxi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(xxii) fornecer à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 realizado 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;

(xxiii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website* (www.oliveiratrust.com.br);

(xxiv) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI; e

(xxv) verificar, ao longo do prazo de vigência dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido com a Emissão para os Empreendimentos, observado que tal verificação deverá ser realizada semestralmente.

12.4. *Substituição do Agente Fiduciário dos CRI*. Nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, o Agente Fiduciário dos CRI deve ser substituído no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante Assembleia Especial,

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação.

12.4.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício dessas funções no prazo acima, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

12.4.2. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Resolução CVM 17.

12.4.3. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(iii) por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430; ou

(iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 12.3 acima.

12.4.4. O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.4.3 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.4.5. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

12.6. *Inadimplemento da Emissora*: No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

12.7. A modificação das condições dos CRI ou a não adoção de qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI deve ser aprovada em assembleia mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

13. ADMINISTRAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

13.1. Caso seja verificada a ocorrência da insolvência da Emissora ou de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário poderá assumir imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado dos CRI e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou a sua administração por nova companhia securitizadora ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

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

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento da Emissora, com relação a suas obrigações referentes à administração do Patrimônio Separado dos CRI, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 7 (sete) dias, contados da data do inadimplemento, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do referido inadimplemento;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(vi) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(vii) desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou

(viii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

13.2. Além das hipóteses descritas na Cláusula 13.1 acima, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI, observado o previsto na Cláusula 11.9 acima; e

(ii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

13.3. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata esta Cláusula não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata esta Cláusula seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.4. Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Direitos Creditórios Imobiliários representado pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.4.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário, de forma transitória, ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários; **(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 recebíveis oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

13.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, 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 Patrimônio Separado dos CRI.

13.6. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados nas Cláusulas 13.1 e 13.2 acima.

14. DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS

14.1. *Fundo de Despesas*. Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o valor de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para o pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização, na Conta Centralizadora ("Valor Inicial do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). As Despesas *Flat* (conforme definido abaixo), deverão ser descontados pela Devedora do preço a ser pago pela aquisição das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

14.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam equivalentes ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

14.1.2. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior ("Investimentos Permitidos") com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão 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, seus respectivos diretores, empregados ou agentes no ato do investimento em título sem liquidez diária. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

14.1.3. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora na conta corrente nº 03733-2, agência n° 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora ("Conta de Livre Movimentação da Devedora"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos do investimento dos valores existentes no Fundo de Despesas nos Investimentos Permitidos referidas na Cláusula 14.1.2 acima.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

14.1.4. Se, na primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das despesas listadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização ("Despesas *Flat*"), a Devedora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas *Flat*, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

14.2. *Despesas*. As Despesas *Flat* e as demais despesas abaixo listadas ("Despesas") serão arcadas pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas *Flat* serão descontadas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização; e **(ii)** as demais despesas incorridas no âmbito da Emissão, serão arcadas, exclusivamente pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) *remuneração da Emissora*:

(a) pela emissão dos CRI, no valor descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, a ser paga em uma única parcela até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, no valor mensal descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (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 positiva do IPCA, ou, na falta deste ou 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 nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CLSS, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) *remuneração da Instituição Custodiante*:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(a) será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização. 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) pela custódia da CCI no valor anual descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5° (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na falta deste ou 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) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições dos CRI, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo "Relatório de Horas";

(e) 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 da Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(iii) *remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:*

(a) pela implantação dos CRI, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 5° (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo, o que ocorrer primeiro;

(b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o presente Termo de Securitização, no valor anual de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5° (quinto) contado da primeira Data de Integralização ou até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura deste Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Oferta, durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou Documentos da Oferta, e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias especiais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, ou qualquer outro evento que altere as condições essenciais dos CRI; e

(d) o valor devido no âmbito das alíneas acima será atualizado anualmente pela

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

variação acumulada positiva do IPCA, ou, na falta deste ou 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) 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 dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

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

(g) 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 Devedora, 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 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 serão arcadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial de 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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação de garantias eventualmente constituídas, se o caso, nos termos do Ofício Circular SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Direitos Creditórios 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;

(h) 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 nos itens acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista neste Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na conta do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(i) 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.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(iv) *remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante dos CRI:*

(a) pelas atividades do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (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;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) 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 dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(v) *remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado do CRI:*

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor anual descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10° (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI no valor mensal descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas 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 positiva 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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(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) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(vi) *taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:*

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor total de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro da Oferta;

(b) B3**:** taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3**:** taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3**:** taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3**:** taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa de registro de ofertas públicas registradas na CVM no valor descrito no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, a ser paga em uma única parcela no momento do registro;

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(vii) *taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:*

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão,

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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 à 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.

(viii) *despesas com assembleia especial, nos seguintes termos:*

(a) todos os custos e despesas envolvidos com as assembleias especiais relacionas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, análise e publicação de editais e atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(ix) *despesas com reestruturação:*

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias especiais, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo, R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada positiva 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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

(e) entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (e.1) 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; (e.2) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (e.3) garantias; e (e.4) ao resgate antecipado dos CRI.

(x) *demais custos:*

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

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

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

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(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 de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(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 de 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 do CRI, sobre Direitos Creditórios Imobiliários e/ou sobre os CRI;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização;

(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 dos CRI;

(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 de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

eventuais garantias, se necessário.

14.2.1. O pagamento das Despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o último Dia Útil do mês subsequente, quando solicitado pela Emissora, ao pagamento da despesa.

14.2.2. As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta para atualização anual do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Devedora.

14.2.3. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.2 acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas devidamente comprovadas pela Emissora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias especiais dos Titulares de CRI. Nos termos da Escritura de Emissão, caso o montante incorrido com as despesas referidas anteriormente seja superior ao montante máximo previsto nesta cláusula, será necessária a aprovação prévia do custo pela Devedora.

14.2.4. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Emissora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis.

14.2.5. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora e desde que aprovadas pela Devedora, conforme o caso, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

14.2.6. Sem prejuízo da Cláusula 14.2.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

14.2.7. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais Prestadores de Serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora:

(i) A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando; e

(ii) caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas e do Patrimônio Separado do CRI não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado dos CRI.

14.2.8. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) na Conta de Livre Movimentação da Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.2.9. A Devedora obriga-se a indenizar a Emissora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida por estes que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida em decorrência de: **(i)** declaração falsa ou incorreta prestada pela Devedora nos Documentos da Operação; ou **(ii)** demandas, ações ou processos judiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, desde que decorrentes de atos praticados por dolo ou culpa da Devedora, conforme constatado em sentença judicial transitada em julgado.

14.2.10. A Devedora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas da Escritura de Emissão, consoante decisão judicial transitada em julgado.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

14.2.11. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Devedora, em, no máximo, 1 (um) Dia Útil após o recebimento de intimação ou notificação, conforme aplicável, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer tempestivamente todas as informações e outros subsídios necessários. Caso a Devedora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento.

14.2.12. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da Escritura de Emissão.

14.2.13. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 14.2.10 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Emissora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas Partes Relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão. As Partes desde já concordam que a Devedora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Emissora ou qualquer de suas Partes Relacionadas.

14.2.14. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste item no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Emissora e/ou parte relacionada indenizável, conforme o caso, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula 14.

14.2.15. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 14.2.14 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na Conta Centralizadora, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Emissora, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais outras despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Emissora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

14.3. *Transferência de Recursos*. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.4. *Responsabilidade dos Titulares de CRI*. Observado o disposto nas cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI, que não estejam incluídas nas Despesas indicadas na Cláusula 14.2 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, conforme aplicável e observado as demais disposições deste Termo de Securitização.

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Especial e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos Prestadores de Serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI.

14.4.3. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada 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.

15. PUBLICIDADE

15.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3.

15.2. As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Fundos.Net.

16. REGISTROS E DECLARAÇÕES

16.1. *Registro deste Termo de Securitização*. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. *Fatores de Risco*. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

17.2. *Informações*. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

17.3. *Divisibilidade*. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

17.4. *Operação Estruturada*. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.5. *Independência*. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.6. *Irrevogabilidade*. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por si e seus sucessores.

17.7. *Validade de Alterações Posteriores*. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

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

17.8.1. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

17.8.3. Nos termos da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI é responsável por atuar com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora nos Prospectos e neste Termo de Securitização.

17.9. *Aditamento*. O presente Termo de Securitização, assim como a Escritura de Emissão de Debêntures, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, vem como de demandas de entidades administradores de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo a ANBIMA e a B3; **(ii)** quando decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; **(iv)** quando envolver redução da remuneração dos Prestadores de Serviços; **(v)** quando 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; **(vi)** em caso de alterações aos Documentos da Operação já expressamente permitidas em tais documentos; **(vii)** caso a Devedora deseje, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, alterar a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrito no **Anexo II** deste Termo de Securitização; e/ou **(ix)** em virtude do Procedimento de *Bookbuilding*. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas.

17.10. *Assinatura Digital*. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

de que trata o art. 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, este Termo, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. *Comunicações*. Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento Jurídico / Departamento de Gestão / Departamento de Monitoramento
Telefone: +55 (11) 3320-7474
E-mail: juridico@virgo.inc e gestao@virgo.inc e monitoramento@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário dos CRI

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.1.1. As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** 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); ou **(iii)** por envio via Portal de Atendimento da Virgo (conforme abaixo definido), na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo *ticket* de atendimento, o que será confirmado pelo envio de *e-mail*, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

18.1.2. 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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo.

18.1.3. A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI signatária do presente Termo, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

19. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

19.1. *Legislação Aplicável*. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

19.2. *Foro*. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI elegem o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI firmam o presente Termo de Securitização, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*
Seguem páginas de assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by: Talita Medeiros Pita Crestana 896EF32C9492474...	assinado digitalmente por Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer safeweb
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.)

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o n° 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individualmente "Parte").

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo), que é parte integrante, complementar e inseparável, desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(A) a Devedora (conforme abaixo qualificada) emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures (conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures), observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo), cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(B) a Emissora subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante a assinatura de boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures;

(C) a Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido abaixo), deseja emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Custodiante; e

(D) os Direitos Creditórios Imobiliários serão lastro dos CRI (conforme abaixo definido), que serão ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), que serão distribuídos por determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente).

Resolvem as Partes celebrar a presente Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. Definições

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Agente Fiduciário":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI, na qualidade de representante dos titulares dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n° 48, 6° andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o n° 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"CCI":	Significa a CCI Primeira Série e a CCI Segunda Série, quando referidas em conjunto.
"CCI Primeira Série":	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, nº 001, em série única, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
"CCI Segunda Série":	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, nº 002, em série única, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
"Código Civil":	A Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	A Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"CRI":	Significam os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, quando referidos em conjunto.
"CRI Primeira Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 193ª (centésima nonagésima

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	terceira) emissão da Securitizadora, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série.
"CRI Segunda Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão da Securitizadora, a serem emitidos nos termos do Termo de Securitização, com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série.
"Custodiante":	Possui o significado atribuído no Preâmbulo.
"CVM":	Possui o significado atribuído no Preâmbulo.
"Data de Emissão das CCI"	A data de emissão das CCI, qual seja, 21 de agosto de 2024.
"Debêntures":	Significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
"Debêntures da Primeira Série":	As debêntures da 1ª (primeira) série, da 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da Devedora, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debêntures da Segunda Série":	As debêntures da 2ª (segunda) série, da 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada da Devedora, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Dia(s) Útil(eis)":	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

"Direitos Creditórios Imobiliários"	Significa os Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série, em conjunto.
"Direitos Creditórios Imobiliários Primeira Série"	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures da Primeira Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI Primeira Série.
"Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série"	Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures da Segunda Série, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, representados pela CCI Segunda Série.
"Distribuição Parcial":	No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo.
"Devedora":	A **TRISUL S.A.**, sociedade por ações, em fase operacional, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o n° 21130, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis, CEP 04.522-020, inscrita no CNPJ sob o n° 08.811.643/0001-27.
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não*

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 5 de agosto de 2024 e seus eventuais aditamentos.
"Escritura de Emissão de CCI":	Possui o significado atribuído no Preâmbulo.
"Lei 10.931":	Possui o significado atribuído no Preâmbulo.
"Montante Mínimo":	Significa o montante mínimo de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ao qual a manutenção da Oferta está condicionada, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial.
"Procedimento de *Bookbuilding*":	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), a ser organizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para a definição, em conjunto com a Devedora: **(i)** da existência da segunda série de CRI, e, consequentemente, da existência da segunda série das Debêntures; **(ii)** a quantidade de CRI a ser emitida e, consequentemente, das Debêntures, observado o Volume Mínimo; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures alocada em cada Série, observado o Volume Máximo da Segunda Série; e **(iv)** a taxa de juros aplicável à Remuneração dos CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, observada a Taxa Teto (conforme definido no Termo de Securitização) e a Taxa Mínima (conforme definido no Termo de

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	Securitização).
"Resolução CVM 60":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 160":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Securitizadora" ou "Emissora":	Possui o significado atribuído no Preâmbulo.
"Sistemas de Negociação":	A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.
"Termo de Securitização":	O "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", celebrado em 5 de agosto de 2024 entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
"Titular das CCI":	O titular das CCI a qualquer tempo.

1.2. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

1.3. Prevalência: Em caso de divergência entre as disposições desta Escritura de Emissão de CCI e aquelas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, prevalecerão aquelas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

2. Objeto

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

titular dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures, emite as CCI para representar os Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Debêntures, conforme características descritas na Cláusula 3 abaixo e nos **Anexo I** e **Anexo II**.

3. Características da CCI

3.1. Série e Número: A presente emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo a CCI Primeira Série de número 001, conforme previsto no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI Segunda Série de número 002, conforme previsto no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2. Valor: As CCI terão o valor de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, que corresponde a 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures, observado que este poderá ser diminuído em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo. O valor total das CCI será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que esta Escritura de Emissão de CCI será objeto de aditamento para refletir tal resultado, sendo dispensada a aprovação societária da Securitizadora e/ou a realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre este aditamento.

3.3. Data de Emissão da CCI: 21 de agosto de 2024.

3.4. Quantidade: Serão emitidas, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 2 (duas) CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Imobiliários.

3.5. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.6. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento das CCI estão especificados no **Anexo I**.

3.7. Remuneração e Pagamento: Os Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, as CCI, bem como a remuneração dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, das CCI serão calculados e cobrados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração final dos Direitos Creditórios Imobiliários Segunda Série e, consequentemente, das CCI Segunda Série, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI.

3.8. Sistema de Negociação: As CCI serão registradas para negociação nos Sistemas

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

de Negociação.

(i) Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, conforme o caso.

(ii) Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI, na qualidade de cedente, deverá comunicar à Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI, enquanto cessionário.

(iii) Para comunicação à Custodiante a que se refere a Cláusula (ii) acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

(iv) O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8 poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pelas CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou da Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

(v) A identificação do Titular das CCI será realizada pela Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Custodiante.

3.9. Local de Pagamento: Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no **Anexo I**.

3.11. Garantias: As CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do parágrafo 3° do artigo 18 da Lei 10.931.

3.12. Vencimento Final: As CCI terão vencimento final conforme indicados no **Anexo I**.

3.13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Custodiante será responsável pela

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

custódia de 1 (uma) via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.14. Emissão de CRI: A totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirão de lastro e serão destinadas à viabilização da emissão dos CRI.

3.15. Destinação dos Recursos: A totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI estarão vinculadas à destinação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.16. Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previstas no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.17. Dívida Líquida e Certa: Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18. Resgate Antecipado Facultativo: Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.19. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.20. Compensação: O pagamento referente aos Direitos Creditórios Imobiliários não é passível de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.21. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no **Anexo I**.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

3.22. Aditamento: Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação adicional da Emissora ou aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI.

4. Transferência de Direitos e Obrigações e Substituição da Custodiante

4.1. Negociação das CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Direitos Creditórios Imobiliários por elas representados, observados igualmente os termos e restrições da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

(i) A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e da Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

(ii) Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

4.3. Obrigações da Custodiante: Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Custodiante:

(i) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Emissora à Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Custodiante;

(ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda eletrônica) de uma via original e/ou digital da mesma, conforme o caso, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

(iii) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

4.3.1. À Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

4.3.2. A atuação da Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais documentos da operação. Não obstante o disposto acima, compete ao Agente Fiduciário, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos documentos da operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos documentos referentes à Oferta, conforme aplicável, conforme orientações da CVM em vigor.

4.3.3. A Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Devedora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Devedora, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Devedora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

4.4. Substituição da Custodiante: A Emissora poderá substituir a Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de a Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4.4.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.4 acima, a Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5. Declarações da Emissora e da Custodiante

5.1. A Emissora ainda declara e garante expressamente neste ato que:

(i) os Direitos Creditórios Imobiliários e esta Escritura de Emissão de CCI são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) desconhece a existência de quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Direitos Creditórios Imobiliários;

(iv) até a presente data, não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Direitos Creditórios Imobiliários e a esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada: **(a)** a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; **(b)** o depósito judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários; **(c)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou **(d)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emitente, dos direitos e prerrogativas relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários e às CCI;

(v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(vi) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão ou falsidade das declarações ora prestadas.

5.2. A Custodiante ainda declara e garante expressamente neste ato que:

(i) se encontra devidamente habilitada junto à B3 para prestar os serviços de custódia das CCI, nos termos do regulamento da B3;

(ii) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(iii) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão ou falsidade das declarações ora prestadas.

6. Despesas e Tributos

6.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: São de responsabilidade da Devedora, todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive no Sistema de Negociação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

6.2. Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e Oferta, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

6.3. Remuneração da Custodiante: Para o registro e implantação das CCI no Sistema de Negociação, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Custodiante, a remuneração devida à Custodiante, pela Devedora, a ser paga nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

7. Disposições Gerais

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços, inclusive aditando a presente Escritura de Emissão de CCI, para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações devem sempre ser realizados por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer Parte nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento Jurídico / Departamento de Gestão / Departamento de Monitoramento
Telefone: +55 (11) 3320-7474
E-mail: juridico@virgo.inc e gestao@virgo.inc e monitoramento@virgo.inc

Se para a Custodiante:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

(i) As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sobre protocolo ou com aviso de recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

(ii) A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada pela Emissora à Custodiante, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para os fins da execução dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, consideram-se, nos termos do artigo 784, incisos III e XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários.

7.5. Negócio Complexo: A Emissora declara que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.6. Alterações sem Necessidade de Aprovação dos Titulares dos CRI: A presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e/ou da B3; **(ii)** quando verificado erro formal, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos, conforme aplicável; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou da Custodiante; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritas nesta Escritura de Emissão de CCI; ou ainda **(v)** se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão.

7.7. Leis Anticorrupção. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições de qualquer dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando, o Código Penal Brasileiro, a Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, Lei n° 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, Lei n° 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme alterada, Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada, Lei n° 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme alterada (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei n° 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei n° 12.846, de 1° de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n° 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act* (UKBA) (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), bem como declaram e garantem que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(i)** não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; e **(ii)** não prometem, oferecem, dão, pagam, autorizam,

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

aceitam, financiam, custeiam, patrocinam, concordam em receber ou recebem qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvencionam, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhecem, estão e permanecerão em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

7.8. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, esta Escritura de Emissão de CCI, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

8. Lei Aplicável e Foro

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: Fica eleito o foro da comarca da capital do estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A Emissora, obrigando-se por si e seus sucessores, firma esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.
Seguem páginas de assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 5 de agosto de 2024, entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 5 de agosto de 2024, entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO I – CCI PRIMEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							**DATA DE EMISSÃO:** 21 de agosto de 2024
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	001		**TIPO DE CCI**	INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08k							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-910
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **TRISUL S.A.**							
CNPJ: 08.811.643/0001-27							
ENDEREÇO: Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04522-020
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*", datado de 5 de agosto de 2024, celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Virgo Companhia de Securitização, acima qualificada ("Securitizadora" ou "Debenturista" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 10ª (décima) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da Primeira Série").							
5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*".							
6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:							

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

EMPREENDIMENTO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	CNPJ	POSSUI HABITE-SE?
Vallen (13º Cartório de São Paulo / Rua Capote Valente, nº 65 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05409-000 / 104.212)	TRISUL 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	32.811.875/0001-60	Não
Península Vila Madalena (10º Cartório de São Paulo / Rua João Moura, nº 2445 - Vila Madalena, São Paulo - SP, CEP nº 05412-004 / 161.923)	TRISUL JOAO MOURA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	34.257.317/0001-20	Não
Collection Madalena (2º Cartório de São Paulo / Rua José Augusto Penteado, nº 111 - Perdizes, São Paulo - SP, CEP nº 01257-010 / 139.650)	OSAKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	23.412.953/0001-62	Não
Collection Puq (2º Cartório de São Paulo / Rua Ministro Godoi, nº 1036 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05015-001 / 140.185)	LARNAKA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.262.010/0001-70	Não
Side Sacomã - Módulo 1 (6º Cartório de São Paulo / Rua do Lago, nº 216 - Vila Nair, São Paulo - SP, CEP nº 04280-000 / 256.406)	TRISUL 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.165.789/0001-15	Não
Collection Paulista (4º Cartório de São Paulo / Rua Almirante Marque Leão, nº 730 – Bela Vista, Paulo - SP, CEP nº 01330-010 / 198.862)	CORRIENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.241.256/0001-65	Não
Mirant Ibirapuera (14º Cartório de São Paulo / Rua Pedro de Toledo, nº 1378 - Vila Clementino, São Paulo, CEP nº 04039-003 / 246.521)	TRISUL DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	38.498.661/0001-61	Não
Collection Moema (14º Cartório de São Paulo / Alameda Jauaperi, 1.332 - Moema, São Paulo - SP, CEP nº 04523-015 / 253.320)	TRISUL TUNGUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	39.448.533/0001-76	Não
DF 345 (10º Cartório de São Paulo / Rua Dr. Diogo de Faria, 345 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04037-001/ 255.194)	TRISUL 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	29.833.734/0001-33	Não
Collection Vila Clementino (14º Cartório de São Paulo / Rua Marselhesa, nº 515 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04020-060 / 239.994)	TRISUL 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.757.192/0001-60	Não
Pereira Leite (10º Cartório de São Paulo / Rua Pereira Leite – Vila Madalena, São Paulo – SP, CEP nº 05442-000 / 122.716 – Lote 15, 60.082 – Lote 16, 42.783 – Lote 28, 62.611 – Lote 29, 53.036 - Lote 30, 12.086 – Lote 31, 46.295 – Lote 33, 87.979 – Lote 131, 90.218 – Lote 124.661, 47.891 – Lote 139, 45.572 – Lote 144, 62.247 – Lote 145)	TRISUL ARENGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	37.069.324/0001-96	Não

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	O prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 2.010 (dois mil e dez) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de fevereiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses previstas na Escritura de Emissão.
7.2. VALOR TOTAL DA CCI	O valor total da CCI será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding.*
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures da Primeira Série não serão objeto de atualização monetária.
7.4. REMUNERAÇÃO	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread)* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização.
7.5. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga nas datas indicadas na Escritura de Emissão, até a Data de Vencimento.
7.6. ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures da Primeira Série, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	inadimplência.
7.5. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	Sem prejuízo das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, resgate da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, Amortização Facultativa, e resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), conforme as datas e percentuais indicados no **Anexo IV** da Escritura de Emissão, sendo o último pagamento devido na respectiva Data de Vencimento.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Esta CCI não contará com qualquer garantia real ou fidejussória.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo - SP	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO II – CCI SEGUNDA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO:** 21 de agosto de 2024			
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**							
CNPJ: 08.769.451/0001-08k							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-910
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: **TRISUL S.A.**							
CNPJ: 08.811.643/0001-27							
ENDEREÇO: Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04522-020
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*", datado de 5 de agosto de 2024, celebrado entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Virgo Companhia de Securitização, acima qualificada ("Securitizadora" ou "Debenturista" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 10ª (décima) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures da Segunda Série").							
5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*".							
6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:							

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

EMPREENDIMENTO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	CNPJ	POSSUI HABITE-SE?
Vallen (13º Cartório de São Paulo / Rua Capote Valente, nº 65 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05409-000 / 104.212)	TRISUL 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	32.811.875/0001-60	Não
Península Vila Madalena (10º Cartório de São Paulo / Rua João Moura, nº 2445 - Vila Madalena, São Paulo - SP, CEP nº 05412-004 / 161.923)	TRISUL JOAO MOURA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	34.257.317/0001-20	Não
Collection Madalena (2º Cartório de São Paulo / Rua José Augusto Penteado, nº 111 - Perdizes, São Paulo - SP, CEP nº 01257-010 / 139.650)	OSAKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	23.412.953/0001-62	Não
Collection Puq (2º Cartório de São Paulo / Rua Ministro Godoi, nº 1036 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05015-001 / 140.185)	LARNAKA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.262.010/0001-70	Não
Side Sacomã - Módulo 1 (6º Cartório de São Paulo / Rua do Lago, nº 216 - Vila Nair, São Paulo - SP, CEP nº 04280-000 / 256.406)	TRISUL 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.165.789/0001-15	Não
Collection Paulista (4º Cartório de São Paulo / Rua Almirante Marque Leão, nº 730 – Bela Vista, Paulo - SP, CEP nº 01330-010 / 198.862)	CORRIENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.241.256/0001-65	Não
Mirant Ibirapuera (14º Cartório de São Paulo / Rua Pedro de Toledo, nº 1378 - Vila Clementino, São Paulo, CEP nº 04039-003 / 246.521)	TRISUL DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	38.498.661/0001-61	Não
Collection Moema (14º Cartório de São Paulo / Alameda Jauaperi, 1.332 - Moema, São Paulo - SP, CEP nº 04523-015 / 253.320)	TRISUL TUNGUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	39.448.533/0001-76	Não
DF 345 (10º Cartório de São Paulo / Rua Dr. Diogo de Faria, 345 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04037-001/ 255.194)	TRISUL 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	29.833.734/0001-33	Não
Collection Vila Clementino (14º Cartório de São Paulo / Rua Marselhesa, nº 515 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04020-060 / 239.994)	TRISUL 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.757.192/0001-60	Não
Pereira Leite (10º Cartório de São Paulo / Rua Pereira Leite – Vila Madalena, São Paulo – SP, CEP nº 05442-000 / 122.716 – Lote 15, 60.082 – Lote 16, 42.783 – Lote 28, 62.611 – Lote 29, 53.036 - Lote 30, 12.086 – Lote 31, 46.295 – Lote 33, 87.979 – Lote 131, 90.218 – Lote 124.661, 47.891 – Lote 139, 45.572 – Lote 144, 62.247 – Lote 145)	TRISUL ARENGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	37.069.324/0001-96	Não

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.7. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	O prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.010 (dois mil e dez) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de fevereiro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses previstas na Escritura de Emissão.
7.8. VALOR TOTAL DA CCI	O valor total da CCI será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding.*
7.9. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	Geografia e Estatística, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série").
7.10. REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 7,90% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	em ambos os casos, desde que observada a taxa mínima correspondente a taxa interna NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2028, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou na data do efetivo pagamento das Debêntures resultante de uma eventual Amortização Extraordinária Facultativa, na data de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo ou, ainda, na data de pagamento decorrente de vencimento antecipado, em razão da ocorrência de uma das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado descritos na Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro.
7.11. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga nas datas indicadas na Escritura de Emissão, até a Data de Vencimento.
7.12. ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

	pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures da Segunda Série, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração: **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência.
7.5. AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO	Sem prejuízo das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, resgate da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado, Amortização Facultativa, e resgate antecipado das Debêntures, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), conforme as datas e percentuais indicados no **Anexo IV** da Escritura de Emissão, sendo o último pagamento devido na respectiva Data de Vencimento.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Esta CCI não contará com qualquer garantia real ou fidejussória.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo - SP	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

EMPREENDIMENTOS

Tabela 1 – IDENTIFICAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

EMPREENDIMENTO (RGI/ENDEREÇO/MATRÍCULA)	PROPRIETÁRIO	CNPJ	POSSUI HABITE-SE?	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS (R$)	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Vallen (13º Cartório de São Paulo / Rua Capote Valente, nº 65 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05409-000 / 104.212)	TRISUL 22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	32.811.875/0001-60	Não	110.821.972,75	16.300.164,94	8,15%	Não
Península Vila Madalena (10º Cartório de São Paulo / Rua João Moura, nº 2445 - Vila Madalena, São Paulo - SP, CEP nº 05412-004 / 161.923)	TRISUL JOAO MOURA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.	34.257.317/0001-20	Não	146.926.443,00	25.352.984,93	12,68%	Não
Collection Madalena (2º Cartório de São Paulo / Rua José Augusto Penteado, nº 111 - Perdizes, São Paulo - SP, CEP nº 01257-010 / 139.650)	OSAKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	23.412.953/0001-62	Não	40.000.000,00	13.245.363,45	6,62%	Não
Collection Puq (2º Cartório de São Paulo / Rua Ministro Godoi, nº 1036 – Pinheiros, São Paulo - SP, CEP nº 05015-001 / 140.185)	LARNAKA EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.262.010/0001-70	Não	53.200.000,00	15.012.209,03	7,51%	Não
Side Sacomã - Módulo 1 (6º Cartório de São Paulo / Rua do Lago, nº 216 - Vila Nair, São Paulo - SP, CEP nº 04280-000 / 256.406)	TRISUL 35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.165.789/0001-15	Não	82.749.831,00	29.477.931,26	14,74%	Não
Collection Paulista (4º Cartório de São Paulo / Rua Almirante Marque Leão, nº 730 – Bela Vista, Paulo - SP, CEP nº 01330-010 / 198.862)	CORRIENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	09.241.256/0001-65	Não	63.490.838,47	17.464.027,18	8,73%	Não
Mirant Ibirapuera (14º Cartório de São Paulo / Rua Pedro de Toledo, nº 1378 - Vila Clementino, São Paulo, CEP nº 04039-003 / 246.521)	TRISUL DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	38.498.661/0001-61	Não	96.000.000,00	24.165.296,98	12,08%	Não
Collection Moema (14º Cartório de São Paulo / Alameda Jauaperi, 1.332 - Moema, São Paulo - SP, CEP nº 04523-015 / 253.320)	TRISUL TUNGUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	39.448.533/0001-76	Não	48.000.000,00	11.952.269,42	5,98%	Não

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

DF 345 (10º Cartório de São Paulo / Rua Dr. Diogo de Faria, 345 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04037-001/ 255.194)	TRISUL 8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	29.833.734/0001-33	Não	77.113.005,90	12.809.121,30	6,40%	Não
Collection Vila Clementino (14º Cartório de São Paulo / Rua Marselhesa, nº 515 - Vila Clementino, São Paulo - SP, CEP nº 04020-060 / 239.994)	TRISUL 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	35.757.192/0001-60	Não	81.522.526,08	20.380.631,52	10,19%	Não
Pereira Leite (10º Cartório de São Paulo / Rua Pereira Leite – Vila Madalena, São Paulo – SP, CEP nº 05442-000 / 122.716 – Lote 15, 60.082 – Lote 16, 42.783 – Lote 28, 62.611 – Lote 29, 53.036 - Lote 30, 12.086 – Lote 31, 46.295 – Lote 33, 87.979 – Lote 131, 90.218 – Lote 124.661, 47.891 – Lote 139, 45.572 – Lote 144, 62.247 – Lote 145)	TRISUL ARENGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	37.069.324/0001-96	Não	55.360.000,00	13.840.000,00	6,92%	Não
					200.000.000,00		

Tabela 2 – CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
		2024	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Vallen	16.300.164,94	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44	1.811.129,44
Península Vila Madalena	25.352.984,93	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33	2.816.998,33
Collection Madalena	13.245.363,45	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05	1.471.707,05
Collection Puq	15.012.209,03	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23	1.668.023,23
Side Sacomã	29.477.931,26	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70	3.275.325,70
Collection Paulista	17.464.027,18	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46	1.940.447,46
Mirant Ibirapuera	24.165.296,98	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00	2.685.033,00
Collection Moema	11.952.269,42	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94	1.328.029,94
DF 345	12.809.121,30	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70	1.423.235,70
Collection Vila Clementino	20.380.631,52	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61	2.264.514,61

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Pereira Leite	13.840.000,00	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78	1.537.777,78
	200.000.000,00	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**	**22.222.222,22**

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Modelo de Relatório de Destinação de Recursos
DECLARAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES

Período: __ /__ /__ até __ /__ /__

TRISUL S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários sob o n° 21130, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda dos Jaúnas, n° 70, Indianópolis, CEP 04522-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n° 08.811.643/0001-27, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora"), declara para os devidos fins que utilizou, no último semestre, os recursos obtidos por meio das Debêntures, emitidas em 21 de agosto de 2024, exclusivamente, para o desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s), conforme abaixo descrito:

SPE (Razão social e CNPJ)	**Denominação do Empreendimento**	**Endereço**	**Matrícula e RI**	**Percentual do Recurso do Lastro Estimado**	**Percentual do Recurso Utilizado**	**Nota Fiscal**	**Valor gasto**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total utilizado no semestre:				[•]	[•]	[•]	[•]
Total devido:				100%	100%		R$[•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do documento.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Os termos iniciados em maiúsculo nesta Declaração terão o mesmo significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Trisul S.A.*" celebrado entre a Devedora e a Virgo Companhia de Securitização em 5 de agosto de 2024, conforme aditado de tempos em tempos.

São Paulo, [●] de [●] de 20[●].

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO III AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* por meio do qual foram emitidas 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures ("CCI"), celebrado em 5 de agosto de 2024 ("Escritura de Emissão de CCI"), entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" e "Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 193ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 5 de agosto de 2024 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430").

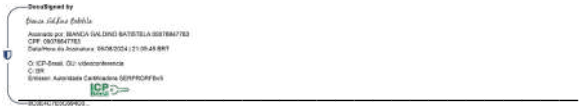
A Instituição Custodiante declara, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, e o Termo de Securitização encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 14.430.

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

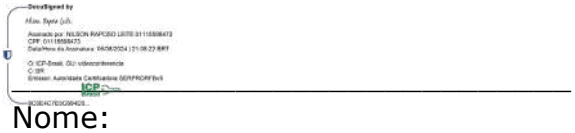
As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 5 de agosto de 2024

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



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO IV AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Cronograma de Pagamentos dos CRI Primeira Série			
#	**Data de Pagamento**	**% a ser amortizado**	**Pagamento de Remuneração dos CRI Primeira Série**
1	25/09/2024	0,0000%	Sim
2	23/10/2024	0,0000%	Sim
3	25/11/2024	0,0000%	Sim
4	26/12/2024	0,0000%	Sim
5	23/01/2025	0,0000%	Sim
6	25/02/2025	0,0000%	Sim
7	25/03/2025	0,0000%	Sim
8	24/04/2025	0,0000%	Sim
9	23/05/2025	0,0000%	Sim
10	25/06/2025	0,0000%	Sim
11	23/07/2025	0,0000%	Sim
12	25/08/2025	0,0000%	Sim
13	24/09/2025	0,0000%	Sim
14	23/10/2025	0,0000%	Sim
15	25/11/2025	0,0000%	Sim
16	24/12/2025	0,0000%	Sim
17	23/01/2026	0,0000%	Sim
18	25/02/2026	0,0000%	Sim
19	25/03/2026	0,0000%	Sim
20	24/04/2026	0,0000%	Sim
21	25/05/2026	0,0000%	Sim
22	24/06/2026	0,0000%	Sim
23	23/07/2026	0,0000%	Sim
24	25/08/2026	0,0000%	Sim
25	23/09/2026	0,0000%	Sim
26	23/10/2026	0,0000%	Sim
27	25/11/2026	0,0000%	Sim
28	23/12/2026	0,0000%	Sim
29	25/01/2027	0,0000%	Sim
30	24/02/2027	0,0000%	Sim
31	24/03/2027	0,0000%	Sim
32	26/04/2027	0,0000%	Sim
33	25/05/2027	0,0000%	Sim
34	23/06/2027	0,0000%	Sim
35	23/07/2027	0,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

36	25/08/2027	16,6667%	Sim
37	23/09/2027	0,0000%	Sim
38	25/10/2027	0,0000%	Sim
39	24/11/2027	0,0000%	Sim
40	23/12/2027	0,0000%	Sim
41	25/01/2028	0,0000%	Sim
42	23/02/2028	20,0000%	Sim
43	23/03/2028	0,0000%	Sim
44	26/04/2028	0,0000%	Sim
45	24/05/2028	0,0000%	Sim
46	23/06/2028	0,0000%	Sim
47	25/07/2028	0,0000%	Sim
48	23/08/2028	25,0000%	Sim
49	25/09/2028	0,0000%	Sim
50	25/10/2028	0,0000%	Sim
51	23/11/2028	0,0000%	Sim
52	26/12/2028	0,0000%	Sim
53	24/01/2029	0,0000%	Sim
54	23/02/2029	33,3333%	Sim
55	23/03/2029	0,0000%	Sim
56	25/04/2029	0,0000%	Sim
57	23/05/2029	0,0000%	Sim
58	25/06/2029	0,0000%	Sim
59	25/07/2029	0,0000%	Sim
60	23/08/2029	50,0000%	Sim
61	25/09/2029	0,0000%	Sim
62	24/10/2029	0,0000%	Sim
63	23/11/2029	0,0000%	Sim
64	26/12/2029	0,0000%	Sim
65	23/01/2030	0,0000%	Sim
66	Data de Vencimento dos CRI Primeira Série	100,0000%	Sim

Cronograma de Pagamentos dos CRI Segunda Série			
#	**Data de Pagamento**	**% a ser amortizado**	**Pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série**
1	25/09/2024	0,0000%	Sim
2	23/10/2024	0,0000%	Sim
3	25/11/2024	0,0000%	Sim
4	26/12/2024	0,0000%	Sim
5	23/01/2025	0,0000%	Sim
6	25/02/2025	0,0000%	Sim
7	25/03/2025	0,0000%	Sim
8	24/04/2025	0,0000%	Sim
9	23/05/2025	0,0000%	Sim
10	25/06/2025	0,0000%	Sim
11	23/07/2025	0,0000%	Sim
12	25/08/2025	0,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

13	24/09/2025	0,0000%	Sim
14	23/10/2025	0,0000%	Sim
15	25/11/2025	0,0000%	Sim
16	24/12/2025	0,0000%	Sim
17	23/01/2026	0,0000%	Sim
18	25/02/2026	0,0000%	Sim
19	25/03/2026	0,0000%	Sim
20	24/04/2026	0,0000%	Sim
21	25/05/2026	0,0000%	Sim
22	24/06/2026	0,0000%	Sim
23	23/07/2026	0,0000%	Sim
24	25/08/2026	0,0000%	Sim
25	23/09/2026	0,0000%	Sim
26	23/10/2026	0,0000%	Sim
27	25/11/2026	0,0000%	Sim
28	23/12/2026	0,0000%	Sim
29	25/01/2027	0,0000%	Sim
30	24/02/2027	0,0000%	Sim
31	24/03/2027	0,0000%	Sim
32	26/04/2027	0,0000%	Sim
33	25/05/2027	0,0000%	Sim
34	23/06/2027	0,0000%	Sim
35	23/07/2027	0,0000%	Sim
36	25/08/2027	16,6667%	Sim
37	23/09/2027	0,0000%	Sim
38	25/10/2027	0,0000%	Sim
39	24/11/2027	0,0000%	Sim
40	23/12/2027	0,0000%	Sim
41	25/01/2028	0,0000%	Sim
42	23/02/2028	20,0000%	Sim
43	23/03/2028	0,0000%	Sim
44	26/04/2028	0,0000%	Sim
45	24/05/2028	0,0000%	Sim
46	23/06/2028	0,0000%	Sim
47	25/07/2028	0,0000%	Sim
48	23/08/2028	25,0000%	Sim
49	25/09/2028	0,0000%	Sim
50	25/10/2028	0,0000%	Sim
51	23/11/2028	0,0000%	Sim
52	26/12/2028	0,0000%	Sim
53	24/01/2029	0,0000%	Sim
54	23/02/2029	33,3333%	Sim
55	23/03/2029	0,0000%	Sim
56	25/04/2029	0,0000%	Sim
57	23/05/2029	0,0000%	Sim
58	25/06/2029	0,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

59	25/07/2029	0,0000%	Sim
60	23/08/2029	50,0000%	Sim
61	25/09/2029	0,0000%	Sim
62	24/10/2029	0,0000%	Sim
63	23/11/2029	0,0000%	Sim
64	26/12/2029	0,0000%	Sim
65	23/01/2030	0,0000%	Sim
66	Data de Vencimento dos CRI Segunda Série	100,0000%	Sim

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO V AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da sua 193ª (centésima nonagésima terceira) emissão, conforme definidos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) referente à Emissão, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que nos termos previstos pela Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 193ª (centésima nonagésima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Trisul S.A.*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

assinado digitalmente por
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO VI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O agente fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Cidade/Estado: São Paulo, SP CNPJ: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 193ª emissão Número das Séries: 1ª e 2ª séries Emissor: Virgo Companhia De Securitização Quantidade: 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI Espécie: Quirografária. Classe: N/A. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

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

_____ _____

Nome: Nome:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Cargo:

Cargo:

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO VII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

EMISSÕES DE TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI ATUA

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro de 2021 a dezembro de 2023; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente as verificações vencidas em março de 2023 e setembro de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e comprovante de atualização cadastral perante a Prefeitura de SP/SP, tendo em vista, que na emissão, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nº 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1); - Demonstrações Financeiras auditadas da IZP Franca e Declaração de Conformidade referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/11/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n° 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.336.435,54	**Quantidade de ativos:** 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, em diversos períodos de 2023. Impossibilitando o Agente Fiduciário de acompanhar as informações referentes à capacidade financeira do lastro; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

- Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.

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

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do comprovante de quitação do preço de aquisição dos Imóveis GTIS para fins de Destinação de Recurso; - Declaração dos Representantes legais da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação e a não ocorrência de evento de vencimento antecipado referente ao ano de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 117.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 117000
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho e Julho de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula n°53.420, registrado no 1° cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE; (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia do contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - Arquivamento da escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD-SP; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2° semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º e 3º Trimestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da VITACON referente ao exercício social encerrado em 2022; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 57.203.000,00	**Quantidade de ativos:** 57203
Data de Vencimento: 21/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstração Financeira Anual da GLOBALMAX devidamente acompanhada pelo relatório da administração e do parecer elaborado por qualquer um dos Auditores Autorizados, referente ao período de findo em Setembro de 2023; - Confirmação da contratação do Seguro Patrimonial e/ou Endosso à Virgo dos Imóveis listados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancária de n° 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 59.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Verificação anual do Índice Financeiro referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada dos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante referente à conta vinculada relacionada no Anexo I ao Contrato, incluindo todos recursos depositados na Conta Vinculada, oriundos (1) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários (?Recebíveis?); (2) de depósitos bancários realizados diretamente pela Fiduciante na Conta Vinculada, a qualquer momento (?Créditos Fiduciante?); (b) eventual montante que sobejar a excussão da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (?Sobejo Alienação Fiduciária?): e (c) todos os recursos, valores ou bens recebidos pela Fiduciante como forma de pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, conforme descrito acima, bem como os créditos da Fiduciante contra quaisquer instituições financeiras em que sejam mantidas contas bancárias nas quais sejam depositados ou creditados ou pelas quais transitem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Verificação do Montante de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 9.095.000,00	**Quantidade de ativos:** 9095
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Espelhamento referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

S.A.,LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINSITRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Pendências: - Endosso do seguro à Cessionária, na forma da cláusula 5.1, (iv) do Contrato de Cessão de Créditos;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis	

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora; - Relatórios de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Medição de Obras com a verificação pela Securitizadora acerca do Cronograma Projetado de Obras referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada n°38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas:A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 9100
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.	

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

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500000
Data de Vencimento: 13/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada no RGI competente, acompanhado da matricula averbada; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas no RGI competente, acompanhado da matricula averbada; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado nos RTDs de Charqueadas/RS, São Paulo/SP e Barueri/SP; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs de São Paulo, Alvorada e Charqueadas; - Demonstrações Financeiras da Solar Construtora; - Endosso em favor da Virgo dos seguros existentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos comprobatórios; - Renovação da Procuração das Fiduciantes; - Notificação à Cereais S.A sobre a Cessão Fiduciária firmada; - Renovação da Apólice de Seguros do imóvel alienado fiduciariamente devidamente endossado à Virgo; - Relatório Mensal de Gestão.	
Garantias: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 47000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; - Verificação do Índice Financeiro Trimestral pela Securitizadora.	
Garantias: (i) Aval, prestados pelas Avalistas, conforme definido nos Documentos da Oferta; (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 45.254.000,00	**Quantidade de ativos:** 45254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Primeira apuração do LTV pela Securitizadora; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente; - Relatório mensal contendo o cálculo do índice de cobertura realizado pela Securitizadora; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI, acompanhando da(s) matrícula(s) averbada(s).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Classificação de Risco; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 6.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 6610
Data de Vencimento: 11/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD de São Paulo; e - Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo-SP; - Averbação das CCI das Unidades Autônomas no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 12.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 12900
Data de Vencimento: 24/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Abril, Junho e Setembro de 2023; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de Junho de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) de 8.505.000 milhões de quotas de emissão da Sociedade que titula e que venha a titular, representativas da totalidade do capital social da Sociedade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) Fiança: ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7° mês contato da data de emissão, o que ocorrer primeiro.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações contábeis trimestrais da Devedora e da Pacalu, referente aos 1º e 2º Trimestre de 2023;e - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período findo em Agosto de 2023.	
Garantias: (I) Como fiadores: CESAR AUGUSTO RIBAROLLI PARIZOTTO e PACALU PARTICIPAÇÕES S.A.; (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do contrato de Cessão Fiduciário; e (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, período findo em Dezembro de 2023.	
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO; e (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matriculas n° 227.959, matrícula n° 227.960, matricula n° 218.683 e matricula n° 218.684, todos registrado no 8° registro de imóveis de Curitiba/Paraná; (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria comprometesse a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direito creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/10/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Verificação de destinação dos recursos, nos moldes da cláusula 5.3 da Escritura de Emissão, devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período findo em Setembro de 2023; e - Demonstrações contábeis trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e da Fiadora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e assinadas pelo diretor financeiro da Companhia e por um contador devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2023.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede fiduciariamente o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, de matrícula 15.091, registrado no cartório do 1° Ofício de Porto dos Gaúchos/MT.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras da Emitente e das Intervenientes Garantidoras, referente ao semestre encerrado em Junho de 2023; - Relatório Semestral, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pela construção, reforma e-ou aquisição dos Imóveis e do cronograma físico financeiro de avanço de obras de construção, reforma e-ou aquisição dos Imóveis do respectivo semestre, referente aos	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de n° 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra; e (VII) Fundo de Reserva.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação do atendimento à Destinação de Recursos Futura, referente ao semestre encerrado em Agosto de 2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 19.484.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 47.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 47400
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; e (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 222.194.000,00	**Quantidade de ativos:** 222194
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Volume na Data de Emissão: R$ 21.121.000,00	**Quantidade de ativos:** 21121
Data de Vencimento: 24/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO; ADILSON BATISTA PRADO; FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.530.702/0001-45; EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.815.662/0001-83; STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 33.411.262/0001-06; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva - Alienação Fiduciária sob condição suspensiva sobre o imóveis objeto das matrículas n°99.976; 99.977; 99.985; 99.986; 100.000; 100.001; 100.003; 100.007; 100.009; 100.013; 100.014; 100.016; 100.017; 100.019; 100.020; 100.022; 100.025; 100.026; 100.027; 100.028; 100.029; 100.032; 100.033; 100.035; 100.037; 100.038; 100.039; 100.041; 100.046; 100.047; 100.070; 100.071; 100.073; 100.075; 100.076; 100.079; 100.080; 100.082; 100.084; 100.090; 100.095; 100.098; 100.100; 100.101; 100.102; 100.103; 100.104; 100.105; 100.106; 100.107; 100.110; 100.111; 100.112; e 100.124, originárias do desmembramento da matrícula-mãe nº 40.757 do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, referente à 2º Circunscrição Imobiliária. (iii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas as 100% das ações da Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A, , inscrita no CNPJ sob o nº 22.778.466/0001-55; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob Condição Suspensiva - a Devedora cedeu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Cedente com a posse direta) dos seguintes direitos e recebíveis de sua titularidade a totalidade dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos da venda dos imóveis implantados no Empreendimento, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizados por meio de cada contrato de compra e venda, entre a Cedente e os respectivos adquirentes incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos a tais recebíveis, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas com relação aos recebíveis retromencionados; (v) Fundo de Reserva.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 42.296.000,00	**Quantidade de ativos:** 42296
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: 99,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 13.258.000,00	**Quantidade de ativos:** 13258
Data de Vencimento: 14/05/2030	
Taxa de Juros: PRE + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 14.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 14200
Data de Vencimento: 22/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n° 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - foram cedidos: (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na seguinte conta do patrimônio separado de titularidade da Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, e (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre 100% das Cotas da MABREM GRAN TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.023.012/0001-44; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - I. A alienação fiduciária do Imóvel, de propriedade da Devedora, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

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

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (v) Fundo de Reserva; (Vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo Cash Collateral.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores: (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 23.483.931/0001-93, (d) VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 23.483.931/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva - sobre (a) 50% das quotas da Pateo Boa Vista SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 41.901.094/0001-57, e (b) sobre a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da Sociedade que, por ventura, forem atribuídas ás Fiduciantes; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 88.910 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de presidente Prudente/SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) 50% dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidade, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

creditórios futuros, principais e acessórios, (a) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 91.817.000,00	**Quantidade de ativos:** 91817
Data de Vencimento: 16/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores - (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (o) TRINITY ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 17.077.752/0001-53; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos da totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos instrumentos relacionados no Anexo I a este Contrato, celebrados junto à Matrix Comercializadora de Energia Elétrica S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o n° 17.858.631/0001-49 ou à Evolua Energia Participações S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o n° 35.064.555/0001-81, o que abrange, inclusive, todos os valores principais, inclusive o Valor da Parcela de Performance (conforme definido nos Contratos de Locação), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e/ou multas indenizatórias (compensatórias ou não), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (i) a totalidade das quotas de emissão das (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (ii) todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social das Sociedades que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo as Sociedades ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (iii) (iii) de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciantes contra as Sociedades e decorrentes da titularidade das Quotas, incluindo, mas não limitado a, todos os seus frutos, rendimentos, bonificações, vantagens pecuniárias, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio, direitos de crédito de pagamento de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), mútuos e distribuição de lucros; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o n° 35.976 perante o 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os n° 2.935 e 2.981 do 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 110.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 110000
Data de Vencimento: 17/12/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 165
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora NATHALIA MARIA FONSECA MENDES SCHAADT; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração de 89,30% do imóvel matriculado sob nº 34.348 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Itajaí/SC;; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 32.178.982,50	**Quantidade de ativos:** 32178
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 52.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 52932
Data de Vencimento: 04/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n° 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora , mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelo Avalista ÁLVARO SCHOCAIR DE SOUZA FILHO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios representativos dos Créditos Mensalidade Performados; e (b) os direitos creditórios futuros representativos dos Créditos Mensalidade Futuros (Créditos Fiduciários), compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 90.268.000,00	**Quantidade de ativos:** 90268
Data de Vencimento: 20/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 184
Volume na Data de Emissão: R$ 141.788.000,00	**Quantidade de ativos:** 141788
Data de Vencimento: 19/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,783% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n° 142.888, 120.274, 120.275 e 120.012, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre a totalidade das Cotas da Francorchamps Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.829.992/0001-86, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Cotas, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva. (ii) Alienação	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.	

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 2.291.665,34	**Quantidade de ativos:** 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, em diversos períodos de 2023. Impossibilitando o Agente Fiduciário de acompanhar as informações referentes à capacidade financeira do lastro; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

- Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 9.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 9500
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia do contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - Arquivamento da escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD-SP; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2° semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º e 3º Trimestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da VITACON referente ao exercício social encerrado em 2022; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.	

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

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 2.274.000,00	**Quantidade de ativos:** 2274
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 28,0041% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Espelhamento referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A.,LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINSITRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 9400
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 37.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 37700
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3679% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 90.508.000,00	**Quantidade de ativos:** 90508
Data de Vencimento: 22/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Primeira apuração do LTV pela Securitizadora; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente; - Relatório mensal contendo o cálculo do índice de cobertura realizado pela Securitizadora; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI, acompanhando da(s) matrícula(s) averbada(s).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 362.151.000,00	**Quantidade de ativos:** 362151
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Classificação de Risco; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 17.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 17233
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho e Julho de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula n°53.420, registrado no 1° cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE; (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Balancete trimestral da Devedora, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Informações trimestrais do Fundo Japurá, referente aos 2º e 3º Trimestres de 2023.	
Garantias: (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 12.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 12600
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; e (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 268.068.000,00	**Quantidade de ativos:** 268068
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 44.252.000,00	**Quantidade de ativos:** 44252
Data de Vencimento: 15/03/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9605% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 68.881.000,00	**Quantidade de ativos:** 68881
Data de Vencimento: 24/04/2029	
Taxa de Juros: 114% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o n° 35.976 perante o 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os n° 2.935 e 2.981 do 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 6.435.796,50	**Quantidade de ativos:** 6435
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 35424
Data de Vencimento: 08/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n° 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Centralizadora , mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 197.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 197403
Data de Vencimento: 22/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 450.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 27/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 2.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 127.787.000,00	**Quantidade de ativos:** 127787
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 280.067.000,00	**Quantidade de ativos:** 280067
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 63.452.000,00	**Quantidade de ativos:** 63452
Data de Vencimento: 15/03/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,7014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 26/06/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 71.001 do 1ºoficio de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 4.290.531,00	**Quantidade de ativos:** 4290
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 193.631.000,00	**Quantidade de ativos:** 193631
Data de Vencimento: 21/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Série: 4	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 5200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 4	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 189.837.000,00	**Quantidade de ativos:** 189837

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1° Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matricula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4° trimestre de 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 49.658.598,81	**Quantidade de ativos:** 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente aos anos de 2022 e 2023; - Aditamento Semestral ao Contrato de Cessão Fiduciária para Renovação/Inclusão de créditos, referente ao 1S e 2S de 2022 e referente ao 1 e 2S de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro contendo a Securitizadora como única beneficiária para o ano de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 97.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 97.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 111.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de cancelamento das hipotecas das matrículas nº 90.052 do 14º RGI/SP e das matrículas 20.263 e 67.892 do 13º RGI/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor Investimentos Imobiliários devidamente formalizado e registrado; - Alteração do Contrato Social da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA. constando o gravame da alienação fiduciária de quotas; - Balancetes trimestrais da SPE Garantidora referentes ao 4T de 2022, 1T de 2023, 2T de 2023, 3T de 2023 e 4T de 2023; - Laudo de Avaliação atualizado do Imóvel Alienado Fiduciariamente para os anos de 2023 e 2024; - Verificação Semestral da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente ao 2S de 2022, 1S de 2023 e 2S de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 215	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 217	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 63.162.802,58	**Quantidade de ativos:** 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6ºandar e Anhanguera referente ao ano de 2023 e para o ano de 2024; - Verificação da manutenção do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva da operação durante o ano de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 32.847.000,00	**Quantidade de ativos:** 32847
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Ativo: CRI	
Série: 283	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 133.041.000,00	**Quantidade de ativos:** 133041
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho de 2021 até dezembro de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 114.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho de 2021 até dezembro de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 29.113.000,00	**Quantidade de ativos:** 29113
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente aos 1º e 2º Semestres 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 37.220.000,00	**Quantidade de ativos:** 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022 a dezembro de 2023	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 49.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre de 2022 e 2023; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022 e 2023, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 393	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 7.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 72600
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 395	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.948.900,00	**Quantidade de ativos:** 49489
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 85.766.000,00	**Quantidade de ativos:** 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre de 2022 e 2023; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022 e 2023, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; - Apólice de Seguro de Obras	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 108.301.000,00	**Quantidade de ativos:** 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre e ao 2º semestres de 2022, bem como referentes ao 1º e 2º semestres de 2023; - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2023;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - Relatório com as seguintes informações dos Créditos Imobiliários: (a) parcelas que tenham sido pagas (i) nas respectivas datas de vencimento,(ii) antecipadamente e (iii) com atraso; (b) descrição das parcelas em atraso divididos por faixa; (c)administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) descrição dos pagamentos antecipados, referente aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Comprovante de Pagamentos dos Prêmios e das Renovações das Apólices de Seguro referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente aos anos exercício encerrados em 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da Fiadora referente aos anos exercício encerrados em 2022 e 2023; - Declaração do Diretor da Devedora atestando o cumprimento das disposições previstas nos Documentos da Operação referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022 e 2023; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyin, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon; Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022 e 2023; Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022 e 2023; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyin, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon; Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022 e 2023; Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2022 e 2023;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 154.120.000,00	**Quantidade de ativos:** 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT; - Verificação do Índice Financeiro da D&D Participações a ser apurado pelos Auditores Independentes referente ao ano exercício de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque até dezembro de 2023; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Sociedade Alienante referente ao ano exercício de 2022; - Cópia do Contrato Social Atualizado da Sociedade Alienante referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros da Devedora referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quoata; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.049.100,00	**Quantidade de ativos:** 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.176.100,00	**Quantidade de ativos:** 51761
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.235.000,00	**Quantidade de ativos:** 42350
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 452	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.368.100,00	**Quantidade de ativos:** 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.573.900,00	**Quantidade de ativos:** 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.368.100,00	**Quantidade de ativos:** 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.573.900,00	**Quantidade de ativos:** 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.719.600,00	**Quantidade de ativos:** 47196
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 457	**Emissão:** 4

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Volume na Data de Emissão: R$ 3.861.500,00	**Quantidade de ativos:** 38615
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 458	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 8.855.000,00	**Quantidade de ativos:** 88550
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 459	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 7.245.000,00	**Quantidade de ativos:** 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 460	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 17.474.700,00	**Quantidade de ativos:** 174747
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 461	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 17.871.400,00	**Quantidade de ativos:** 178714
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 481	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açúcar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente ao período encerrado em julho de 2022, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2022 e 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Alienação Fiduciária de Ações	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 498	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.856.000,00	**Quantidade de ativos:** 10856
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 499	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.534.000,00	**Quantidade de ativos:** 2534
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 8.586.697,29	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 6.554.408,28	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 10.025.603,40	**Quantidade de ativos:** 1

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.879.931,42	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 30.613.629,17	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii)inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 32.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 32590
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Relatório trimestral de rating, referente ao 3º trimestre de 2022 e 1º trimestre de 2023; - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 270.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 270000

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Data de Vencimento: 15/03/2023
Taxa de Juros:
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023;
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Impacto Anual referente ao ano de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de setembro de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a agosto de 2022, setembro de 2022 a fevereiro de 2023 e março de 2023 a agosto de 2023;	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F referente aos anos de 2022 e 2023	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 315.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, referente aos períodos encerrados em janeiro de 2022 e em julho de 2022, janeiro de 2023 e julho de 2023 e janeiro de 2024; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP; - Verificação do Fundo de Despesas e Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima da Cessão Fiduciária até dezembro de 203.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 102.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);
Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Relatório de Garantia até dezembro de 2023 - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal dos direitos creditórios que foram destinados à Conta Vinculada até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis nos anos de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguros dos Bens Móveis; - Verificação mensal da Razão de Garantia até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e os contratos firmados com os Produtores Rurais, conforme aplicável. Ref. 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Rating referente ao trimestre encerrado em fevereiro, maio, agosto e novembro de 2023; e - Renovação da Procuração das Fiduciantes, conforme cláusula 1.9 do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

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

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

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

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 46.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, bem como de todos os trimestres de 2023;; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 90
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes; e - Contrato de Cessão Fiduciária celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes. - Verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros referente ao ano de 2022; - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária até dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária até dezembro de 2023; e - Demonstrativos Financeiros da Devedora referente ao ano exercício findo em 2022.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 25.664.000,00	**Quantidade de ativos:** 25664
Data de Vencimento: 25/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação Semestral do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária referente ao 2º Semestre de 2023 e 1º Semestre de 2024;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022; e - Declaração do Representante Legal da Devedora atestando o cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 337.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 32.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 32200
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 137
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditada referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 75.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 75140
Data de Vencimento: 19/07/2032	
Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura do Contrato de Cessão Fiduciária até dezembro de 2023;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente n° 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 179.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 179027
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 48.130.000,00	**Quantidade de ativos:** 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao semestres findo em setembro de 2023;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e das Avalistas devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 13/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Garantia Corporativa devidamente apostilada e acompanhada de tradução juramentada; - Verificação do Índice de Liquidez Corrente pela Securitizadora; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatório mensal de gestão; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.	
Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da declaração, na forma de Anexo IV à Escritura de Emissão, devidamente assinada, informando sobre o status da Destinação de Recursos captados com a emissão das Debêntures, referente ao período findo em Junho de 2023 e Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta n° 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 130.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 130000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula n° 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula n° 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula n°19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas: SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 49.105.706/0001-07, ESTN PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.967.518/0001-10, a MFH PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.366.950/0001-56, PACKEM	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

TÊXTIL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.553.302/0001-12, MARCOS VINÍCIUS SPITZNER FILHO, SÍLVIO OLIVEIRA, LÁZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86 e 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, (b) a Conta Vinculada, em que os recursos decorrentes do pagamento do Contrato de Fornecimento Yara cedido fiduciariamente pela Cedente deverão ser depositados, (c) os direitos creditórios mantidos e a serem mantidos na Conta Vinculada, a qualquer tempo, independentemente da situação em que se encontrem, mesmo enquanto estiverem pendentes em virtude de processo de compensação bancária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 84.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 84000
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 23/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a titularidade de todos os direitos atuais ou futuros, sobre as contas vinculadas n.º 615-7, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário e 618-1, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário bem como da titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, nas Contas Vinculadas provenientes das vendas de produtos: (a) aos clientes que tenham suas cobranças feitas por meio de boletos bancários; e (b) aos clientes, nos termos dos respectivos contratos de fornecimento de produtos, cujos pagamentos são realizados, por meio de boletos, TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pelo Banco Central do Brasil, obrigatoriamente liquidados nas Contas Vinculadas, de movimentação restrita pela Credora, nos termos do Contrato de Depósito, bem como da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, depositados nas Contas Vinculadas, nas quais serão creditados os Pagamentos Clientes, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 64.675 da 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 51.026.000,00	**Quantidade de ativos:** 51026
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: 115% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 198

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 12/04/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (i) JOSÉ MAGELA DA COSTA, (ii) FRAMIR ALVES ARAÚJO, (iii) ANTÔNIO CARLOS VASCONCELOS COSTA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos das duplicatas mercantis emitidas ou a serem emitidas pela Cedente Fiduciante, sendo certo que as duplicatas mercantis cujos direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente por força do presente Contrato deverão obedecer os Critérios de Elegibilidade; (ii) todos os direitos e créditos da Cedente Fiduciante decorrentes da conta bancária de titularidade da Cedente Fiduciante e movimentada, única e exclusivamente pelo Banco Administrador, nos termos do Contrato de Conta Vinculada; (iii) todos os direitos decorrentes das aplicações automáticas em certificados de depósito bancário ? CDB, nos termos estabelecidos no Contrato de Conta Vinculada, de baixo risco e liquidez diária, incluindo todos os valores, rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 201
Volume na Data de Emissão: R$ 156.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 156000
Data de Vencimento: 18/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 209
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 12/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 83.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F referente aos anos de 2022 e 2023
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 107.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, bem como de todos os trimestres de 2023;; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 62.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 180.973.000,00	**Quantidade de ativos:** 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 12.033.000,00	**Quantidade de ativos:** 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 13.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 13600
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 145.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 145000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 14.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 14900
Data de Vencimento: 26/07/2028	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 65.927.000,00	**Quantidade de ativos:** 65927
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 285.641.000,00	**Quantidade de ativos:** 285641
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 111.064.000,00	**Quantidade de ativos:** 111064
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4367% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 276.885.000,00	**Quantidade de ativos:** 276885
Data de Vencimento: 17/02/2031	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 522.073.000,00	**Quantidade de ativos:** 522073
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 12/04/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 201
Volume na Data de Emissão: R$ 44.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 18/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 209
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 339.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 339625
Data de Vencimento: 16/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 104.936.000,00	**Quantidade de ativos:** 104936
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9443% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 50.799.000,00	**Quantidade de ativos:** 50799
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7641% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 126.901.000,00	**Quantidade de ativos:** 126901
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 12/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 80

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 143.228.000,00	**Quantidade de ativos:** 143228
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 881.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 881290
Data de Vencimento: 15/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 96	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária	

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

ANEXO VIII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA TRISUL S.A.

DESPESAS *FLAT*

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 14.915,00	0,00%	R$14.915,00	R$-	R$-	R$14.915,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$2.979,00	R$-	R$-	R$2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 49.000,00	0,00%	R$49.000,00	R$-	R$-	R$49.000,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R$ 2.000,00	0,00%	R$2.000,00	R$-	R$-	R$2.000,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 4.915,00	0,00%	R$4.915,00	R$-	R$-	R$4.915,00	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$22.136,14	R$-	R$-	R$22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 2.900,00	9,65%	R$3.209,74	R$-	R$-	R$3.209,74	0,00%
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 17.000,00	12,15%	R$19.351,17	R$-	R$-	R$19.351,17	0,01%
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$5.691,52	R$-	R$-	R$5.691,52	0,00%
Oliveira Trust	Agente Registrador CCI	FLAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$5.691,52	R$-	R$-	R$5.691,52	0,00%
Oliveira Trust	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 7.000,00	12,15%	R$7.968,13	R$-	R$-	R$7.968,13	0,00%
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 17.000,00	12,15%	R$19.351,17	R$19.351,17	R$116.107,02	R$-	0,01%
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 7.000,00	12,15%	R$7.968,13	R$7.968,13	R$47.808,78	R$-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$4.314,87	R$4.314,87	R$25.889,22	R$-	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$1.560,00	R$3.120,00	R$17.160,00	R$-	0,00%
Oliveira Trust	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	12,15%	R$1.365,96	R$2.731,92	R$15.025,56	R$-	0,00%
Virgo	Verificação de Covenants	TRIMESTRAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$1.383,51	R$5.534,04	R$30.437,22	R$-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 2.900,00	9,65%	R$3.209,74	R$38.516,88	R$211.842,84	R$-	0,02%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R$ 800,00	0,00%	R$800,00	R$9.600,00	R$52.800,00	R$-	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 73,00	0,00%	R$73,00	R$876,00	R$4.818,00	R$-	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 160,00	0,00%	R$160,00	R$1.920,00	R$10.560,00	R$-	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$140,00	R$1.680,00	R$9.240,00	R$-	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 3.780,00	0,00%	R$3.780,00	R$45.360,00	R$249.480,00	R$-	0,02%
Total			**R$ 0,00**		**R$181.963,60**	**R$140.973,01**	**R$791.168,64**	**R$137.857,22**	**0,14%**

DocuSign Envelope ID: 91047E86-ED1B-46ED-88BF-5611C4736412

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALO BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLA	R$ 14.915,00	0,00%	R$14.915,00	R$-	R$-	R$14.915,00	0,01 %
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.979,00	0, 0%	R$2.979,00	R$-	R$-	R$2.979,00	0,00 %
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 49.000,00	0,00%	R$4 .000,00	R$-	R$-	R$49.000,00	0,02 %
B3 | CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R$ 2.000,00	0,00%	R$2.000,00 R$-	R$-	R$2.000,00	0,00%	
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 4.915,00	0,00%	R$4.915,00	R$-	R$-	R$4.915,00	0,00 %
irgo	Emissão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$22.136,14	R$-	R$-	R$22.136,14	0,01 %
Virgo	Taxa de Gestão (1ª Parcela) FLAT	R$ 2.900,00	9,65%	R$3.209,74	R$-	R$-	R$3.209,74	0,00%	
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 1 .000,00	12,15%	R$19.351,17	R$-	R$-	R$19.351,17	0,01 %
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	R 5.000,00	12,15%	R$5.691,52	R$-	R$-	R$5.691,52	0,00 %
Oliveira Trust	Agente Registrador CCI	LAT	R$ 5.000,00	12,15%	R$5.691,52	R$-	R$-	R$5.691,52	0,00 %
Oliveira Trust	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ .000,00	12,15%	R$7.968,13	R$-	R$-	R$7.968,13	0,00 %
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 17.000,00	12,15% R$19.351,1 7	R$19.351,17	R$116.107,02	R$-	0,01%	
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 7.000,00	12,15%	R$7.968,13	R$7.968,13	R$47.808,78	R$-	0,00 %
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.70 ,00	14,25%	R$4.314,87	R$4.314,87	R$25.889,22	R$-	0,00 %
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,0	0,00%	R$1.560,00	R$3.120,00	R$17.160,00	R$-	0,00 %
Oliveira Trust	Verificação de Destinação SEMESTRAL	R$ 1.200,00	12,15%	R$1.365,96	R$2.731,92	R$15.025,56	R$-	0,00%	
Virgo	Verificação de Covenants	TRIMESTRAL	R$ 1.250,00	9,65%	R$1.383,51	R$5.534,04	R$30.437,22	R$-	0,00 %
Virgo	Taxa de G	MENSAL	R$ 2.900,00	9,65%	R$3.209,74	R$38.516,88	R$211.842,84	R$-	0, 02

	stão								
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R$ 800,00	0,00%	R$800,00	R$9.600,00	R$52.800,00	R$-	0,00 %
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 73,00	0,00%	R$73,00	R$876,00	R$4.818,00	R$-	0,00 %
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 160,00	0,00%	R$160,00	R$1.920,00	R$10.560,00	R$-	0,00 %
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$140,00	R$1.680,00	R$9.240,00	R$-	0,00 %
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 3.780,00	0,00%	R$3.780,00	R$45.360,00	R$249.480,00	R$-	0,02 %
Total			**R$ 0,00**		**R$181.963,60**	**R$140.973,01**	**R$791.168,64**	**R$137.857,22**	**0,14 %**

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 91047E86ED1B46ED88BF5611C4736412

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: Trisul CRI - Termo de Securitização

Cliente - Caso: 9762-3

Envelope fonte:

Documentar páginas: 248

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 7

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Renata Augusto Passos
RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15° ANDAR
Itaim Bibi
São Paulo, SP 04534-004
rpassos@machadomeyer.com.br
Endereço IP: 10.17.9.27

Rastreamento de registros

Status: Original
05/08/2024 20:01:31

Portador: Renata Augusto Passos
rpassos@machadomeyer.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Bianca Galdino Batistela af.estrutura@oliveiratrust.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/08/2024 21:09:04 ID: 2d500734-54f6-47fa-b2fa-a60a22ef9fb4	Assinado por: Bianca Galdino Batistela 8C0E4C7E5C694D3... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.99.112.83	Enviado: 05/08/2024 20:08:43 Visualizado: 05/08/2024 21:09:04 Assinado: 05/08/2024 21:09:49
Nilson Raposo Leite af.estrutura@oliveiratrust.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 05/08/2024 21:07:41 ID: 5d12b53a-e342-417e-80c9-3f8007ce8564	Assinado por: Nilson Raposo Leite 8C0E4C7E5C694D3... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.12.8.189	Enviado: 05/08/2024 20:08:43 Visualizado: 05/08/2024 21:07:41 Assinado: 05/08/2024 21:08:26
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 17/08/2023 19:39:23 ID: 4040aa86-d48d-4b49-8a4f-539b9fa51555	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B3427B6464E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.240.154.211 Local da assinatura do provedor: https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp	Enviado: 05/08/2024 20:08:44 Reenviado: 05/08/2024 21:23:29 Visualizado: 05/08/2024 22:23:09 Assinado: 05/08/2024 22:24:16

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Talita Medeiros Pita Crestana talita.crestana@virgo.inc Head de Estruturação Virgo Companhia de Securitização Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)	DocuSigned by: Talita Medeiros Pita Crestana 896EF32C9492474... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.62.150.160	Enviado: 05/08/2024 20:08:44 Visualizado: 05/08/2024 20:09:17 Assinado: 05/08/2024 20:09:35

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 12/07/2023 18:31:29
ID: 715228cd-cb43-4d3d-9638-633986a5c6fd

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
Lara Sparapani de Magalhães lara.magalhaes@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)	**Copiado**	Enviado: 05/08/2024 20:08:43

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

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	05/08/2024 20:08:44
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/08/2024 20:20:00
Envelope atualizado	Segurança verificada	05/08/2024 22:20:32
Entrega certificada	Segurança verificada	05/08/2024 20:09:17
Assinatura concluída	Segurança verificada	05/08/2024 20:09:35
Concluído	Segurança verificada	05/08/2024 22:24:17

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

TRISUL

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 193ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela

TRISUL S.A.