

PROSPECTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 236ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela

ACUTIRANHA

/ EMPREENDIMENTOS

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

CNPJ nº 47.944.216/0001-79 | NIRE 35.239.908.545
Rua Arminda, nº 93, conjunto 81, sala A
CEP 04.545-100, São Paulo - SP

no montante total de até

R\$190.000.000,00

(cento e noventa milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: "BRIMWLCRIL98"

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: "BRIMWLCRILAO"

CÓDIGO ISIN DOS CRI TERCEIRA SÉRIE: "BRIMWLCRILB8"

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/972, EM 16 DE DEZEMBRO DE 2024



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 OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder" ou "Oslo DTVM"), estão realizando oferta pública de distribuição de até 190.000 (cento e noventa mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em 3 (três) séries: (i) 105.000 (cento e cinco mil) a serem alocados na 1ª (primeira) série ("CRI Primeira Série"), (ii) 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentos) a serem alocados na 2ª (segunda) série ("CRI Segunda Série") e (iii) 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentos) a serem alocados na 3ª (terceira) série ("CRI Terceira Série"), em conjunto com os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, "CRI", da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da Securitizadora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI Primeira Série, qual seja, 18 de dezembro de 2024, dos CRI Segunda Série e dos CRI Terceira Série (em conjunto, "Data de Emissão"), o montante total de até R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), observado que o Valor Total da Oferta (conforme definido neste Prospecto) poderá ser diminuído em razão da ocorrência da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido neste Prospecto).

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 de 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"), bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto).

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 subscrição e integralização do montante mínimo de 5.000 (cinco mil) CRI, correspondente a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo no âmbito da Oferta, o eventual saldo de CRI não colocado na Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto) e, consequentemente, o eventual saldo de Notas Comerciais Escriturais (conforme definido neste Prospecto) correspondente será cancelado pela Devedora (conforme definido neste Prospecto), observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (conforme definido neste Prospecto).

Os CRI Primeira Série terão vencimento no prazo de 1.835 (mil oitocentos e trinta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2029. As datas de vencimento dos CRI Segunda Série e dos CRI Terceira Série serão divulgadas quando da obtenção dos respectivos registros na CVM. 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 6 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), nas respectivas Datas de Emissão ("Valor Nominal Unitário"). O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, não será objeto de atualização monetária. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (a) dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Primeira Série"); (b) dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Segunda Série"); e (c) dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Terceira Série"), e em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série e a Remuneração dos CRI Segunda Série, "Remuneração"; as quais serão calculadas conforme fórmulas estabelecidas 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 Notas Comerciais Escriturais, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Notas Comerciais Escriturais, 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 no Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, representados pelas CCI ("Direitos Creditórios Imobiliários"), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Escritura de Emissão de CCI"), decorrentes das notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão, da Acutiranh Empreendimentos SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.944.216/0001-79 ("Notas Comerciais Escriturais" e "Devedora", respectivamente) emitidas nos termos do "Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranh Empreendimentos SPE Ltda.", celebrado entre a Devedora, na qualidade de emitente, Eduardo José do Nascimento, inscrito no CPF sob o nº 015.937.666-10 ("Eduardo") e New Build Soluções Imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 40.653.178/0001-56, na qualidade de avaliistas ("New Build"), e em conjunto com Eduardo, as "Avaliistas" e a Emissora em 13 de dezembro de 2024 ("Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais"). As Notas Comerciais Escriturais são garantidas por: (a) Aval (conforme definido neste Prospecto); (b) Cessão Fiduciária (conforme definido neste Prospecto); (c) Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido neste Prospecto); e (d) Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido neste Prospecto).

As Notas Comerciais Escriturais 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 destacadado 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, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora. Os CRI não contarão com garantia fluente 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. Não obstante, os CRI gozarão das garantias que integrem as Notas Comerciais Escriturais, quais sejam, o Aval e as Garantias Reais (conforme definido neste prospecto).

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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).

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

OS CRI SÃO CLASSIFICADOS DA SEGUINTE FORMA: (I) SENCIALIS; (II) CONCENTRADOS; (III) APARTAMENTOS OU CASAS; E (IV) VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, 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 18 A 27 DESTES PROSPECTO.

O PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS QUE COMPÕEM O LASTRO DO CRI. OS CRI TERCEIRA SÉRIE, CASO VENHAM A SER OFERTADOS PUBLICAMENTE, SERÃO DISTRIBUÍDOS POR MEIO DE OFERTAS PÚBLICAS DISTINTAS, AS QUAIS SERÃO SUBMETIDAS A REGISTRO NA CVM.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES 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 32 DESTES PROSPECTO.

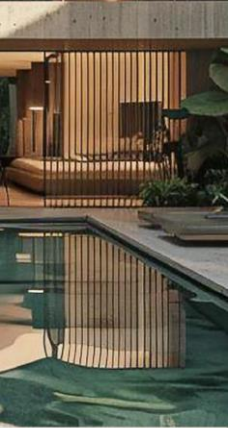
COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto é 17 de dezembro 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 Emissora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	5
2.4. Identificação do público-alvo	5
2.5. Valor Total da Oferta	6
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	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:	18
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	32
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	32
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	36
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)	36
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	36
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	37
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	37
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	37
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	37
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	39
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	39
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	39
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	39
8.4. Regime de distribuição	40
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	40
8.6. Formador de mercado	40
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	40
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	40

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO..... 41

- 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 41
- 9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 41
- 9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 41
- 9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 41

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 42

- 10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 42
- 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 48
- 10.3. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 48
- 10.4. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento..... 48
- 10.5. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 49
- 10.6. Se as informações requeridas no item 10.5 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 49
- 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..... 49
- 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 49
- 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: 54
- 10.10. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios..... 55

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 56

- 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 56
- 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..... 56

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS 57

- 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 57
- 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 57

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.....	57
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	57
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.....	59
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	67
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.	67
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	69
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	69
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.	72
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	73
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	76
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	76
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;	76
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	76
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	76
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	77
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.....	77
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	77
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM.....	77
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	77
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	77
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	78
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA	79

ANEXOS

ANEXO I	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C” DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	87
ANEXO II	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS.....	91
ANEXO III	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA.....	195
ANEXO IV	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS.....	239
ANEXO V	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS	287
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	321
ANEXO VII	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	355
ANEXO VIII	CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA, REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2024	573
ANEXO IX	CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA NEW BUILD, REALIZADA EM 11 DE DEZEMBRO DE 2024	585
ANEXO X	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023..	593
ANEXO XI	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA NEW BUILD	619
ANEXO XII	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA	631

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 236ª (Ducentésima Trigésima Sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.” (“Prospecto”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.”, celebrado em 13 de dezembro de 2024 entre a Securitizadora 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:




1. A Acutiranha, irá emitir 3 séries de Notas Comerciais
2. A Acutiranha irá ceder os créditos decorrentes das Notas Comerciais à Virgo para emissão dos CRI
3. Oslo irá distribuir os CRIs para investidores

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, conseqüentemente, o eventual saldo de Notas Comerciais Escriturais correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto na no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (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) não ser companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o setor imobiliário, nos termos da Resolução CMN 5.118; e nem (ii) instituição financeira ou entidade autorizada pelo BACEN (“Instituição Financeira”), não integrar conglomerado prudencial de uma Instituição Financeira, ou ser controlada de uma Instituição Financeira.

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.



Conforme a faculdade descrita no item 15.1, Anexo E da Resolução CVM 160, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Formulário de Referência". Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo) ou www.virgo.inc (neste website, clicar nas 3 barras no topo esquerdo da página, depois clicar em "regulatório", depois clicar em "documentos"; após abrir a página, clicar em "Formulário de Referência", selecionar o campo "VIRGO (ISEC)" e clicar no Formulário de Referência com a data mais recente).

Breve Histórico

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

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

No final de 2015, após reestruturação societária, a 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 ("Debêntures Securitizadora").

Em 14 de junho de 2021, a Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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

No primeiro trimestre de 2023, a Emissora recebeu R\$ 2,9 milhões, referentes a créditos tributários de exercícios anteriores o que mudou para melhor a situação de endividamento da Companhia.

Principais Concorrentes


A Emissora possui, como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio, outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Octante Securitizadora S.A.; Opea Securitizadora S.A.; RB Capital Securitizadora S.A.; Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.; True Securitizadora S.A. e a Gaia Agro 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 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de junho de 2024, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Ofertas Públicas Realizadas

Em 17 de setembro de 2024, a Securitizadora possuía 765 (setecentas e sessenta e cinco) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total R\$71.357.805.542,11 (setenta e um bilhões, trezentos e cinquenta e sete milhões, oitocentos e cinco mil e quinhentos e quarenta e dois reais e onze centavos).



Em 17 de setembro de 2024, as 765 (setecentas e sessenta e cinco) séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Nenhuma das emissões da Securitizadora conta com coobrigação da Securitizadora.

Na presente data, o volume de debêntures securitizadas, certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitido pela Emissora corresponde a 80.765.717.151,38 (oitenta bilhões, setecentos e sessenta e cinco milhões, setecentos e dezessete mil e cento e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos).

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

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das Debêntures Securitizadas de sua emissão, 21,43% (vinte e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) dos CR de sua emissão, 1,04% (um inteiro e quatro centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 0,98% (noventa e oito centésimos por cento) dos CRA de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Patrimônio Líquido da Securitizadora

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

O capital social, no montante de R\$ 40.237, está representado por 35.536.642 (35.536.642 em 30 de junho de 2024) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, subscritas e integralizadas até em 30 de junho de 2024, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Emissora são detidas pela Virgo Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

Negócios com Partes Relacionadas

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

Pendências Judiciais e Trabalhistas


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

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 respectivas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

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

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



A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de 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.

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.

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Salvo pela Escritura de Debênture das Debêntures Securitizadora (conforme definidos no Formulário de Referência da Emissora) e os instrumentos de garantia relacionados às Debêntures Securitizadora (conforme definidos no Formulário de Referência da Emissora) e aquisição do controle da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, não há contratos relevantes celebrados pela Emissora não diretamente relacionado com suas atividades operacionais, conforme informado no item 8.3 do Formulário de Referência da Emissora.

Administração da Emissora

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

Conselho de Administração

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

Além dos poderes estabelecidos em lei, compete ao conselho de administração: (i) fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Emissora; (ii) eleição e destituição dos diretores da Emissora; (iii) manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais; (iv) proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes; (v) aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações; (vi) aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Emissora; e (vii) proposta do plano anual de negócios da Emissora ou sua modificação, a ser encaminhada à assembleia geral.

Diretoria

A diretoria é composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 07 (sete) membros eleitos pelo conselho de administração, sendo 01 (um) diretor presidente, 01 (um) diretor de relações com os investidores; 01 (um) diretor de operações, 01 (um) diretor de gente e inovação, 01 (um) diretor de tecnologia e 01 (um) diretor de compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelos diretores, salvo pelo diretor de compliance, que não poderá acumular funções.

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

Principais Fatores de Risco da Emissora

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. 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.

Os 4 (quatro) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", item "Riscos relacionados à Emissora", na página 20 deste Prospecto, sendo eles: (i) "A Securitizadora depende de registro de companhia aberta"; (ii) "Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta"; (iii) "Administração e desempenho da Securitizadora e a existência de uma Equipe Qualificada"; (iv) "Riscos relacionados a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)".

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

Para fins desta Seção 2.3, a Emissora destaca as seguintes hipóteses que poderão levar a uma liquidação antecipada dos CRI Primeira Série, conforme elencadas no Termo de Securitização:

Resgate Antecipado dos CRI Primeira Série: Haverá Resgate Antecipado dos CRI Primeira Série na hipótese de ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI Primeira Série, poderá ser realizado pela Devedora a qualquer tempo, a partir da data da 1ª (primeira) Integralização ("Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais").

Amortização Extraordinária dos CRI Primeira Série: Haverá Amortização Extraordinária dos CRI Primeira Série na hipótese de ocorrência da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Escriturais. A Devedora poderá, a partir da Data de Início de Rentabilidade, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI Primeira Série, realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais ou de cada uma das séries das Notas Comerciais Escriturais, aplicada a sua totalidade ou a totalidade cada uma das séries, conforme o caso, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série.

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

- (i) **Categoria:** Residencial, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA;
- (ii) **Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das Regras e Procedimentos ANBIMA;
- (iii) **Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA; e
- (iv) **Tipo de contrato com lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das Regras e Procedimentos ANBIMA.

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\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), nas respectivas Datas de Emissão dos CRI, observado que o valor inicialmente ofertado poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

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

a) Valor Nominal Unitário

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

b) Quantidade de CRI

Serão emitidos até 190.000 (cento e noventa mil) CRI, sendo até 105.000 (cento e cinco mil) CRI Primeira Série, 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentos) CRI Segunda Série e 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentos) CRI Terceira Série. Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI Primeira Série, observado o Montante Mínimo. Caso o Valor Total da Emissão não seja emitido até o final do Prazo Máximo de Colocação, as Notas Comerciais e, conseqüentemente os CRI Primeira Série que não forem colocados no âmbito da Emissão, deverão ser cancelados observados os termos e as condições previstos no Termo de Securitização, nesta hipótese a definição da quantidade das Notas Comerciais e do Valor Total da Emissão será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de nova aprovação societária, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

c) Opção de Lote Adicional

A quantidade de CRI Primeira Série inicialmente ofertada 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: "BRIMWLCRIL98".

e) Classificação de Risco

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de classificação de risco.

f) Data de Emissão

A data de emissão dos CRI Primeira Série será 18 de dezembro de 2024.

g) Prazo e Data de Vencimento

Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada dos CRI Primeira Série em razão do resgate antecipado, e/ou do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, os CRI Primeira Série terão prazo 1.835 (mil, oitocentos e trinta e cinco) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2029.

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

Os CRI Primeira Série 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.

Remuneração dos CRI Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base

252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula abaixo. A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série a partir da Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do 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 aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right]$$

Sendo que:

i = 3,7000; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

Remuneração dos CRI Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula abaixo. 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 ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série a partir da Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Sendo que:

$i = 3,6900$; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

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

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

(iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

Remuneração dos CRI Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula abaixo. A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série a partir da Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo " n " um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até " n ";

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right]$$

Sendo que:

$i = 3,6800$; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

(iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos

Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série: O Valor Nominal Unitário e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI Primeira Série especificadas abaixo (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série"):

Cronograma de Pagamentos CRI Primeira Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	27/1/2025	0,0000%	SIM
2	26/2/2025	0,0000%	SIM
3	26/3/2025	0,0000%	SIM
4	25/4/2025	0,0000%	SIM
5	27/5/2025	0,0000%	SIM
6	25/6/2025	0,0000%	SIM
7	25/7/2025	0,0000%	SIM
8	27/8/2025	0,0000%	SIM
9	25/9/2025	0,0000%	SIM



Cronograma de Pagamentos CRI Primeira Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
10	27/10/2025	0,0000%	SIM
11	26/11/2025	0,0000%	SIM
12	26/12/2025	0,0000%	SIM
13	27/1/2026	0,0000%	NÃO
14	25/2/2026	0,0000%	NÃO
15	25/3/2026	0,0000%	NÃO
16	27/4/2026	0,0000%	NÃO
17	27/5/2026	0,0000%	NÃO
18	25/6/2026	0,0000%	NÃO
19	27/7/2026	0,0000%	NÃO
20	26/8/2026	0,0000%	NÃO
21	25/9/2026	0,0000%	NÃO
22	27/10/2026	0,0000%	NÃO
23	25/11/2026	0,0000%	NÃO
24	28/12/2026	0,0000%	NÃO
25	27/1/2027	0,0000%	NÃO
26	25/2/2027	0,0000%	NÃO
27	25/3/2027	0,0000%	NÃO
28	27/4/2027	0,0000%	NÃO
29	26/5/2027	0,0000%	NÃO
30	25/6/2027	0,0000%	NÃO
31	27/7/2027	0,0000%	NÃO
32	25/8/2027	0,0000%	NÃO
33	27/9/2027	0,0000%	NÃO
34	27/10/2027	0,0000%	NÃO
35	25/11/2027	0,0000%	NÃO
36	27/12/2027	0,0000%	NÃO
37	26/1/2028	0,0000%	NÃO
38	25/2/2028	0,0000%	NÃO
39	27/3/2028	0,0000%	NÃO
40	26/4/2028	0,0000%	NÃO
41	25/5/2028	0,0000%	NÃO
42	27/6/2028	0,0000%	NÃO
43	26/7/2028	0,0000%	NÃO
44	25/8/2028	0,0000%	NÃO
45	27/9/2028	0,0000%	NÃO
46	25/10/2028	0,0000%	NÃO
47	27/11/2028	0,0000%	NÃO
48	28/12/2028	0,0000%	NÃO
49	25/1/2029	0,0000%	NÃO
50	27/2/2029	0,0000%	NÃO
51	27/3/2029	0,0000%	NÃO
52	25/4/2029	0,0000%	NÃO
53	25/5/2029	0,0000%	NÃO

Cronograma de Pagamentos CRI Primeira Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
54	27/6/2029	0,0000%	NÃO
55	25/7/2029	0,0000%	NÃO
56	27/8/2029	0,0000%	NÃO
57	26/9/2029	0,0000%	NÃO
58	25/10/2029	0,0000%	NÃO
59	27/11/2029	0,0000%	NÃO
60	27/12/2029	100,0000%	NÃO

Os cronogramas de pagamento dos CRI Segunda Série e dos CRI Terceira Série serão informados quando da obtenção dos registros das respectivas ofertas públicas junto à CVM.

k) Repactuação

Não haverá repactuação programada dos CRI Primeira Série.

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

Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI Primeira Série e de amortização extraordinária dos CRI Primeira Série nos termos do Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI Primeira Série, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido neste prospecto), serão constituídas as Garantias, nos termos do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia.

n) Lastro

Os Direitos Creditórios Imobiliários são representados pelas notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da 2ª (segunda) emissão, da Devedora, emitidas, para colocação privada perante a Emissora.

Para mais informações sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, veja a seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 42 deste Prospecto.


o) Existência ou não de regime fiduciário

Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora no Termo de Securitização, o qual será registrado na B3 para fins de atendimento ao e do artigo 26, § 1º, da Lei 14.430 e será enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, para fins de atendimento aos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

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 aqui e no Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.


As informações contidas no Termo de Securitização e neste Prospecto levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

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 1º 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 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do art. 3º, 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, §4º, 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 nº 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 1º da IN RFB nº 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 Primeira Série serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento das Despesas Flat (conforme abaixo definido), retenções do Fundo de Despesas e pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, cujos direitos creditórios, principais e acessórios, compõem o lastro dos CRI Primeira Série 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 captados pela Devedora, por meio da presente Emissão, serão destinados para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário comercialmente denominado "Casa Fendi" desenvolvido pela Devedora sobre o terreno matriculado sob o nº 290.008, junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, de propriedade da Devedora ("Empreendimento"), conforme cronograma para o desenvolvimento do Empreendimento constante no Anexo VI ao 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 Primeira Série, 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.

2.8.3. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, no dia 30 (trinta) dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente, após o encerramento dos semestres fiscais findos em abril e outubro e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação devida em 30 de abril de 2025, relatório nos termos do modelo constante do Anexo II do Termo de Emissão ("Relatório de Verificação"), acompanhado, para fins de construção e/ou reforma, de cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos imóveis do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário, de acordo com as melhores práticas de mercado, para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais.

c) a data limite para que haja essa destinação

A Devedora deverá alocar a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais Escriturais no Empreendimento Imobiliário, na forma disposta no Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos constante no 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

Imóvel	Proprietário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	2º Semestre Fiscal	1 Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal	1º Semestre Fiscal
290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis	Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.	R\$ 190.000.000,00	2024	2025	2025	2026
			R\$ 63.000.000,00 ¹	R\$ 42.000.000,00 ²	R\$ 42.500.000,00	R\$ 42.500.000,00

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou anteci-pação do cronograma tentativo tal fato não implicará um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

A Devedora confirma a sua capacidade de destinar ao Empreendimento todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI Primeira Série, levando-se em conta, para tanto, a necessidade de recursos para financiamento de construção e/ou reforma do Empreendimento.

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.

¹ Valor referente aos CRI Primeira Série

² Valor referente aos CRI Primeira Série

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. FATORES DE RISCO

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 Primeira Série, 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 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/ou das Avalistas e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora e/ou das Avalistas de adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários e demais obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais poderão ser adversamente afetados sendo que, nesses casos, a capacidade da Emissora de efetuar o pagamento dos CRI Primeira Série, poderá ser afetada de forma adversa.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI Primeira Série e das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pelas Avalistas 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 e/ou das Avalistas, 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, da Devedora e das Avalistas, conforme o caso, bem como no preço dos CRI Primeira Série 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 Primeira Série podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

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.


(a) Política Econômica do Governo Federal: a economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas a nível federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais, podendo comprometer o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão e, conseqüentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI Primeira Série.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, para a Devedora e para os Avalistas, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares de CRI Primeira Série; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI Primeira Série indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Emissora, sobre a Devedora e sobre os Avalistas.



A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI Primeira Série, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora, da Devedora e dos Avalistas e conseqüentemente os Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Maior / Materialidade: Médio

(c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: a moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e/ou dos Avalistas, ainda, a qualidade de créditos dos CRI Primeira Série, afetando, conseqüentemente, os Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Maior / Materialidade: Médio

(d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI Primeira Série, podendo comprometer a liquidez dos CRI Primeira Série no mercado secundário e, conseqüentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio

(e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas, podendo afetar o fluxo de pagamentos das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI Primeira Série, o que ocasionaria prejuízos aos Titulares de CRI Primeira Série. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que pode prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais, podendo comprometer o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão e, conseqüentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

(f) Riscos do ambiente macroeconômico internacional: o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI Primeira Série da presente Emissão e, conseqüentemente causar perdas financeiras aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(g) Riscos relativos à Guerra Ucrânia x Rússia: Com a invasão da Rússia à Ucrânia, mercados precificam um cenário de inflação mais acelerada acompanhada de uma redução do ritmo de atividade econômica. Com o aumento da tensão geopolítica, o fornecimento de mercadorias básicas que possuem sua origem no setor primário da economia deve ficar fortemente comprometido, acentuando ainda mais os gargalos na cadeia de suprimentos e aumento dos preços das commodities, o aumento dos preços de tais mercadorias e a possível depreciação do real devem pressionar ainda mais a inflação, o que poderia impactar negativamente a capacidade de pagamento dos clientes e a margem bruta das construtoras. Portanto, pode haver uma diminuição do crescimento econômico e uma diminuição dos lucros das empresas, podendo afetar a capacidade de adimplemento dos CRI Primeira Série pela Devedora e, conseqüentemente, suas capacidades de cumprimento das obrigações previstas na presente Oferta, afetando negativamente os Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor


Riscos Relacionados à Emissora:

(h) Manutenção de 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 suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI Primeira Série e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta, a vigência dos CRI Primeira Série e conseqüentemente os Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Médio

(i) Crescimento da Emissora e de seu capital: o capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora afetando assim a emissão dos CRI Primeira Série e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta, da vigência dos CRI Primeira Série e conseqüentemente os Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Médio



(j) A importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as 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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio


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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Médio

(l) Risco de alteração normativa em relação a Lei 14.430: A Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que o patrimônio separado não pode ser afetado por quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. No entanto, a Lei nº 14.430 não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, que estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35 e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI Primeira Série, não havendo a revogação expressa da Medida Provisória 2.158-35, poderá haver a discussão acerca dos Créditos Imobiliários serem 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 haja a afetação do patrimônio separado, conforme descrito acima, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI Primeira Série de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI Primeira Série após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Maior

(m) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI Primeira Série: o pagamento aos Titulares de CRI Primeira Série decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI Primeira Série, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI Primeira Série acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes



prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI Primeira Série, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais podendo causar perdas financeiras aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio

(n) Risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI Primeira Série. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI Primeira Série poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI Primeira Série, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio

(o) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI Primeira Série depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: os CRI Primeira Série são lastreados nas Notas Comerciais, emitidas pela Devedora de acordo com o Termo de Emissão, das quais decorrem os Créditos Imobiliários que são vinculados aos CRI Primeira Série por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI Primeira Série dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI Primeira Série. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI Primeira Série, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 das Notas Comerciais, incluindo a excussão das Garantias, 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 Primeira Série, podendo afetar a capacidade de recebimento dos CRI Primeira Série pelos investidores e ocasionar perdas financeiras aos investidores.


Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Maior

(p) Outros Riscos Relacionados à Emissora: outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no *website* da Emissora (<https://virgo.inc/>), e ficam expressamente incorporados ao Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

Riscos Relativos à Devedora, aos Avalistas e ao Imóvel

(r) O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas pode afetar adversamente os CRI Primeira Série: os CRI Primeira Série são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI Primeira Série por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, oriundos das Notas



Comerciais. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI Primeira Série não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI Primeira Série dos montantes devidos de acordo com o Termo de Securitização depende do pagamento integral dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI Primeira Série. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI Primeira Série pela Emissora. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI Primeira Série poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação da pretensão creditícia dos Titulares de CRI Primeira Série, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(s) Riscos relacionados à capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrarem suas obrigações: a Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrarem as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Os Titulares de CRI Primeira Série poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI Primeira Série, caso a Devedora e/ou os Avalistas não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(t) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: a auditoria legal conduzida pelo escritório especializado está sendo realizada com escopo limitado à Devedora, aos Avalistas e ao Imóvel, envolvendo os documentos por eles efetivamente disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e dos Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários ou pessoais necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, dos Avalistas e do Imóvel; (iv) analisar parte (e não a totalidade) dos contratos financeiros de determinadas partes auditadas, sendo certo que não foram e não serão analisados contratos financeiros celebrados pela Securitizadora; e (v) analisar documentos e certidões relacionadas ao Imóvel. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não afetarão negativamente a capacidade financeira ou operacional da Devedora, dos Avalistas ou o Imóvel, de qualquer modo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

(u) Risco relacionado a tributação dos CRI: atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI Primeira Série estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI Primeira Série por meio dos CRI Primeira Série se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, incluindo, sem limitação, em decorrência de eventual descaracterização do lastro dos CRI Primeira Série como crédito imobiliário, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

Outros riscos:

(v) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI Primeira Série decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI Primeira Série, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI Primeira Série. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI Primeira Série, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI Primeira Série, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(w) Risco relacionado ao registro dos CRI Primeira Série na CVM por meio do rito automático. A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora e pela Securitizadora 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. Nesse sentido, os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI Primeira Série no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores em geral que não são classificados como Investidores Qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas por meio do rito ordinário perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(x) Baixa liquidez no mercado secundário: o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI Primeira Série que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares de CRI Primeira Série que adquirirem os CRI Primeira Série poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI Primeira Série até a data do seu vencimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI Primeira Série.


Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio

(y) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar ou determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI: a ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ensejará o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI Primeira Série, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI Primeira Série, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(z) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor



(aa) 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, em particular nas emissões lastreadas em créditos imobiliários assim caracterizados pela sua destinação à compra de equipamentos acedidos à bens imóveis por construção, tal como a presente Emissão, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI Primeira Série em razão do dispêndio de tempo e recursos, inclusive perda do benefício fiscal consubstanciado na isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida pelos CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(bb) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(cc) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso os Fundos de Despesas e o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI Primeira Série, na proporção dos CRI Primeira Série titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor


(dd) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam quórum mínimo ou qualificado estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI Primeira Série 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 do CRI e Primeira Série em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI Primeira Série. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI Primeira Série em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(ee) Risco de insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão: não há como garantir que no caso de excussão das Garantias, os recursos oriundos da tal excussão, incluindo, sem limitação, os recursos oriundos da excussão dos Avais, sejam suficientes para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, é possível que, mesmo após a completa excussão das Garantias, os Titulares de CRI Primeira Série não recebam integralmente o valor a eles devido. Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, apesar dos melhores esforços da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos previstos nos respectivos contratos, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(ff) Risco Relação à Ausência de Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas: Na data da integralização dos CRI Primeira Série, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Alienação



Fiduciária de Quotas não estarão registrados, observado o prazo para registro da referida garantia no respectivo cartório disposto no Termo de Emissão, sendo que há o risco de que referidas garantias não sejam perfeitamente formalizadas por alguma razão externa a esta Emissão. Neste sentido, enquanto não registrada, referida garantia não estará formal e plenamente constituída, o que dificultará ou até impossibilitará a sua excussão no caso do inadimplemento das respectivas Obrigações Garantidas e que pode afetar a suficiência das Garantias, afetando de modo adverso negativo os Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(gg) Risco da liberação dos bens objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Imóvel: o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis preveem hipóteses de liberação total ou parcial de tais garantias, nos termos ali previstos. Nesses casos, é possível que o valor total dos bens objeto de tais garantias seja diminuído, desde que respeitados os percentuais mínimos previstos nos Documentos da Operação, o que pode prejudicar o adimplemento das Obrigações Garantidas, prejudicando o fluxo de pagamento dos CRI Primeira Série e, conseqüentemente, os Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(hh) Risco referente ao Lock-up de Negociação dos CRI: Os CRI Primeira Série poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI Primeira Série adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer a seguinte restrição: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta e desde que seja observado o disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, nos termos do inciso "III" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160, o que pode diminuir sua liquidez no mercado secundário, e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(ii) Risco de insuficiência de recursos para a conclusão das obras do Empreendimento: A comprovação, pela Emitente à Securitizadora, de que os recursos oriundos da Emissão são suficientes para a finalização das obras do Empreendimento, foi realizada por meio do envio de relatório do Agente de Monitoramento. Em razão da alteração das condições de mercado inicialmente consideradas ou ainda de eventuais problemas financeiros, administrativos ou operacionais da Devedora e/ou da New Build pode ser que o estudo realizado para estabelecer o volume para a conclusão das obras do Empreendimento não seja suficiente. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos do Empreendimento, podendo causar a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do Empreendimento. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos financeiros à Devedora, aos Avalistas e, conseqüentemente aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(jj) Risco de incidência de passivos que podem causar o atraso para a conclusão das obras do Empreendimento. As atividades da Devedora e da New Build envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação dos órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para a execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos.

Tais riscos podem resultar na necessidade de adiantamento de recursos financeiros para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios da Devedora e da New Build e resultados operacionais de forma negativa.

A Devedora e a New Build podem, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos financeiros à Devedora, aos Avalistas e, conseqüentemente aos Titulares de CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(kk) Riscos relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão das obras do Empreendimento. Podem ocorrer atrasos na execução do Empreendimento, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão do Empreendimento e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, podem sujeitar a Devedora e a New Build às ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das Unidades.

Tais fatores também sujeitar a Devedora e os Avalistas ao pagamento de indenizações ou ainda diminuir sua rentabilidade. A execução do Empreendimento também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão do Empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de Direitos Creditórios, o que pode aumentar a necessidade de capital da Devedora e dos Avalistas, como também gerar contingências com os compradores das Unidades, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar a Razão de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória e, conseqüentemente o fluxo de pagamento dos CRI Primeira Série, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(ll) Risco relacionado à performance das vendas as Unidades que podem frustrar a performance do Empreendimento. O valor das Unidades pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente (i) as receitas e fluxos de caixa da Devedora e da New Build e (ii) o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios. Os fatores que afetam o valor dos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

- condições econômicas globais, regionais e locais;
- competição com outros espaços disponíveis;
- condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- qualidade na administração e gestão do Empreendimento;
- o desenvolvimento ou renovação das propriedades da Devedora e do Avalista PJ;

- mudanças nas taxas de venda dos imóveis;
- mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- se os inquilinos e usuários, consideram a propriedade atrativa;
- as condições financeiras dos devedores dos Direitos Creditórios, incluindo insolvência ou inadimplência;
- disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;
- inflação ou deflação;
- flutuações na taxa de juros;
- taxas de desemprego;
- disponibilidade de seguros adequados e a capacidade de obtê-los;
- mudanças de legislações tributárias e de zoneamento;
- regulamentação governamental;
- potenciais responsabilizações perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos; • desastres naturais;
- fatores competitivos em geral; e
- mudanças climáticas no geral.


As receitas de vendas das Unidades podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatores acima citados, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar a Razão de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória e, conseqüentemente o fluxo de pagamento dos CRI Primeira Série, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(mm) Riscos relacionados aos distratos dos contratos celebrados com os adquirentes das Unidades objeto dos Direitos Creditórios. Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei do Distrato"), que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. A Lei do Distrato regulamenta, dentre outros aspectos, os valores que devem ser devolvidos a adquirentes que derem ensejo a distrato ou resolução do contrato. Nos termos da Lei do Distrato, (i) caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a companhia poderá estabelecer uma cláusula penal, prevendo retenção de até 50% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato; ou (ii) caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção poderá ser de até 25% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato. Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial Direito Creditório futuro, o que poderá impactar diretamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como a receita e a geração de caixa da Devedora e da New Build, prejudicando a rentabilidade do Empreendimento.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, bem como a receita e a geração de caixa da Devedora e da New Build em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 (trinta) dias da expedição do "habite-se" ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, considerando que as Unidades do Empreendimento serão objeto de regime de patrimônio de afetação. Adicionalmente, o retorno da Unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma Unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando assim adversamente o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios podendo desenquadrar a Razão de Garantia e a afetar a Amortização Antecipada Obrigatória, bem como o fluxo de caixa da Devedora e da New Build e, conseqüentemente o fluxo de pagamento dos CRI Primeira Série, podendo gerar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor



(nn) Demais Riscos: os CRI Primeira Série também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI Primeira Série, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade: Menor

(oo) Os Investidores devem atentar para a limitação do Aval em relação aos Avalistas Pessoas Físicas. Em caso de inadimplência, o Aval outorgado pelos Avalistas pessoa física está limitado a 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas. Em um cenário de vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, o Aval outorgada por pessoas físicas pode não ser suficiente para viabilizar o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Maior / Materialidade: Maior

(pp) Risco de distribuição parcial da Oferta. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação, no mínimo, do Montante Mínimo. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI Primeira Série remanescentes serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI Primeira Série remanescentes. Nessa hipótese, os Investidores poderão sofrer prejuízos e/ou perda de liquidez.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio

(qq) Risco de Não Colocação dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série. Observada a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo, a Oferta pode ser encerrada sem que haja a colocação da totalidade dos CRI Segunda Série e/ou do CRI Terceira Série. Na hipótese de os CRI Segunda Série e/ou os CRI Terceira Série não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI e as Notas Comerciais da Segunda e da Terceira Séries serão cancelados e, conseqüentemente, os recursos a serem liberados à Devedora serão limitados ao valor dos CRI Primeira Série, efetivamente subscrito e integralizado. Nessa hipótese, poderá ocorrer atrasos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e, conseqüentemente, impactar negativamente a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos da Remuneração das Notas Comerciais, resultando na incapacidade da Securitizadora de realizar os pagamentos da Remuneração dos CRI Primeira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Médio / Materialidade: Médio

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 dos CRI Primeira Série, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽³⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Registro da Oferta na CVM	16 de dezembro de 2024
2	Divulgação Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto	17 de dezembro de 2024
3	Data Estimada de Liquidação Financeira dos CRI Primeira Série	26 de dezembro de 2024
4	Data Máxima de Integralização dos CRI Primeira Série ⁽²⁾ Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI	Até 180 dias da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽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 de 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⁾ Os CRI Primeira Série serão integralizados na medida em que se verificar a satisfação das condições precedentes previstas no Termo de Securitização.

⁽³⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios ao mercado relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, 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 (dezesesseis) 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

Os CRI Primeira Série serão objeto de oferta pública de distribuição no mercado brasileiro de capitais, registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b", e do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do Código ANBIMA, e das demais disposições aplicáveis, sob regime de melhores esforços de distribuição. A Oferta poderá contar com a intermediação do Coordenador Líder, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido). Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI Primeira Série de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Coordenador Líder organizará a distribuição e colocação dos CRI Primeira Série, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"), de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo (conforme abaixo definido) da Oferta; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplares deste Prospecto, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. O Plano de Distribuição foi elaborado pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora e a Devedora.

O Plano de Distribuição seguirá os seguintes termos: (i) não haverá qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores a serem acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI Primeira Série por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo; (ii) não haverá fixação de lotes mínimos ou máximos ou preferência para a subscrição dos CRI Primeira Série; (iii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir os CRI Primeira Série; (iv) serão elaborados este Prospecto e a Lâmina da Oferta, tendo em vista o Público-Alvo, conforme previsto na Resolução CVM 160; (v) poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one on ones) ("Apresentações para Potenciais Investidores") sobre os CRI Primeira Série e a Oferta, conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora e a Devedora, observados os limites legais e normativos em vigor; (vi) a colocação dos CRI Primeira Série será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição descrito no Contrato de Distribuição; e (vii) não será constituído fundo de amortização ou sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI Primeira Série, bem como não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI Primeira Série no mercado secundário.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES QUE: (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA ORDEM DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES 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 O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR SUA ORDEM DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E DA ORDEM DE INVESTIMENTO OU, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A REALIZAÇÃO DA ORDEM DE INVESTIMENTO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.



Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI Primeira Série por meio de apresentação de intenção de investimento, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo respectivo investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Distribuição Parcial

No âmbito da Oferta, será admitida a ocorrência da distribuição parcial da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 5.000 (cinco mil) CRI Primeira Série, correspondente a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e, conseqüentemente, 5.000 (cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo"). Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI Primeira Série não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o eventual saldo de Notas Comerciais correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão.

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. Consideram-se "Pessoas Vinculadas" investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores pessoa física ou jurídica do Coordenador Líder, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder 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.

Público-Alvo da Oferta

O público-alvo da Oferta será constituído por investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Público-Alvo"), assim definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores", respectivamente).

Período de Distribuição

A Oferta permanecerá em distribuição por, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto nos artigos 47 e 48 da Resolução CVM 160. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI Primeira Série, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, o qual será divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM.

Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização

Os CRI Primeira Série serão subscritos e integralizados à vista, em cada data de subscrição (sendo cada data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI Primeira Série, uma "Data de Integralização"), no ato da subscrição, por meio do MDA, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, caso a integralização dos CRI Primeira Série ocorra na primeira Data de Integralização da respectiva série de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Caso ocorra a integralização dos CRI Primeira Série em mais de uma data a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série, o preço de subscrição e integralização dos CRI Primeira Série corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) até a efetiva integralização ("Preço de Integralização").



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

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, regime fiduciário sobre os CRI Primeira Série.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

O público-alvo da Oferta será constituído por investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Público-Alvo"), assim definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidores", respectivamente). Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 os CRI Primeira Série somente poderão ser negociados pelos Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e desde que seja observado o disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, nos termos do inciso "III" do artigo 86 da Resolução CVM nº 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 Primeira Série é inadequado 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, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 19 A 31 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, 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 Primeira Série 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. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

No âmbito da Oferta, será admitida a ocorrência da Distribuição Parcial, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização Montante Mínimo. Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI Primeira Série não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o eventual saldo de Notas Comerciais correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão.

A Oferta permanecerá em distribuição por, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto nos artigos 47 e 48 da Resolução CVM 160. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI Primeira Série, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, o qual será divulgado nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM.

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 exclusivamente aos Investidores. Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 os CRI Primeira Série somente poderão ser negociados pelos Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e desde que seja observado o disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, nos termos do inciso "III" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160. Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e desde que seja observado o disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, nos termos do inciso "III" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

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

Aprovação societária da Devedora. O Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações aprovadas em reunião de sócios da Devedora, realizada em 09 de dezembro de 2024 ("Aprovação Societária da Devedora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) a aprovação da realização da Emissão e da Oferta, bem como de seus termos e condições; (ii) a outorga da Cessão Fiduciária; (iii) a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) a autorização à Diretoria da Devedora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Aprovação Societária da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos.

Aprovação Societária da New Build. A New Build celebra o Termo de Emissão com base nas deliberações da ata de reunião de sócios da New Build realizado em 11 de dezembro de 2024, a ser devidamente arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") ("Aprovação Societária da New Build" e, em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora, as "Aprovações Societárias"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da realização da Emissão e da Oferta, bem como de seus termos e condições; (ii) a outorga do Aval; e (iii) a autorização à Diretoria da New Build para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Aprovação Societária da New Build, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos.



Aprovações Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas, de forma genérica, em deliberação tomada na 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 dos sistemas 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 créditos imobiliários 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”).

8.4. Regime de distribuição

Os CRI s Primeira Série são objeto de oferta pública de distribuição no mercado brasileiro de capitais, registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “b” e do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do Código ANBIMA, e das demais disposições aplicáveis, sob regime de melhores esforços de distribuição. A Oferta poderá contar com a intermediação do Coordenador Líder, observado o Plano de Distribuição.

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

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 Primeira Série por qualquer número de Investidores.

Para mais informações sobre o Plano de Distribuição, consultar a seção 5.1 “b” deste Prospecto.

8.6. 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 Primeira Série.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI Primeira Série.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite máximo de aplicação nos CRI Primeira Série, respeitado o Valor Total da Emissão. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (um) CRI Primeira Série, 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 Primeira Série, que gozarão das garantias que integrarem as Notas Comerciais Escriturais, quais sejam, o Aval e as Garantias Reais prestadas nas Notas Comerciais Escriturais. Os CRI Primeira Série não 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. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Os CRI Primeira Série serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas CCI, as quais, por sua vez, representam os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, sendo as Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série, as Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série e Notas Comerciais Escriturais da Terceira Série, emitidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais. As Notas Comerciais Escriturais representam os Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, sendo que serão emitidas 190.000 (cento e noventa mil) Notas Comerciais Escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na sua data de emissão ("Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais"), totalizando o montante de até R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), sendo certo que, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes, deverá ser observado o Montante Mínimo.

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

Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente .

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = spread de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right]$$

Sendo que:

i = 3,7000; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão (1 + TDI_k) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo; e
- (v) Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis de remuneração.

"Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade da respectiva série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data de pagamento efetivo da Remuneração da respectiva série

imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Sendo que:

$i = 3,6900$; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo; e
- (v) Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis de remuneração.

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração 3ª Série**" e, em conjunto com a Remuneração 1ª Série e a Remuneração 2ª Série, a "**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right]$$

Sendo que:

$i = 3,6800$; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.
- (v) Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis de remuneração.

c) prazos de vencimento dos créditos

As Notas Comerciais Escriturais terão vencimento em 24 de dezembro de 2029, sendo 1.832 (mil oitocentos e trinta e dois) dias corridos.

d) períodos de amortização


Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

e) finalidade dos créditos

Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados, pela Devedora, para despesas de construção de determinados imóveis em empreendimento imobiliários, descritos na tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente), observado o cronograma indicativo da utilização dos recursos descrito na tabela 2 do Anexo I do Termo de Emissão

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

Garantias Reais: Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento de (i) todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, pelas Avalistas por força das Notas Comerciais Escriturais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora, pelas Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI Primeira Série, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI Primeira Série nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora, pelas Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI Primeira Série; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias: **(a) Cessão Fiduciária**: a Devedora constituirá cessão fiduciária sobre os direitos creditórios presentes e futuros de titularidade do Fiduciante, oriundos das vendas atuais e futuras das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário ("Direitos Creditórios" e "Unidades", respectivamente) e sobre a totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão das Unidades, na proporção do Empreendimento Imobiliário, nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) ("Sobejo", quando em conjunto com os Direitos Creditórios, "Direitos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"), os quais serão direcionados e depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e apurados pelo Agente de Monitoramento e acompanhados pela Securitizadora; **(b) Alienação Fiduciária de Imóvel**: a Devedora constituirá, sob condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, mediante a liberação da alienação fiduciária do Terreno (conforme abaixo definido) outorgada pela Devedora em favor da OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Opea"), a qual garante o pagamento fiel, pontual e integral de 77,92% (setenta e sete inteiros e noventa e dois centésimos por cento) das obrigações garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, no valor de R\$58.500.000,00 (cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais) ("Alienação Fiduciária Prévia" e "Operação Opea"), por meio da assinatura do termo de liberação da Alienação Fiduciária Prévia, pela Opea, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e demais disposições aplicáveis, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva", celebrado nesta data entre a Devedora



e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a alienação fiduciária sobre o terreno matriculado sob o nº 290.008, junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RGI"), de propriedade da Devedora, onde será construído o Empreendimento Imobiliário ("Terreno"), sendo certo que, até a obtenção do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Imobiliário ("Registro de Incorporação"), a Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) recairá sobre o Terreno. Tão logo o Registro de Incorporação tenha sido concedido, o Empreendimento Imobiliário será composto por 11 Unidades, as quais serão descritas no Anexo I ao presente Contrato em substituição à descrição do Terreno, mediante a formalização de aditamento ("Aditamento") ao presente instrumento ("Unidades" e, em conjunto com o Terreno, o "Imóvel"), de tal modo que a totalidade das Unidades passará a ser automaticamente onerada pela presente Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"); (c) **Alienação Fiduciária de Quotas**: a New Build constituirá, sob condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, mediante o devido registro na JUCESP da "4ª Alteração do Contrato Social da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.", a ser realizada até 06 de janeiro de 2024 ("4ª ACS"), alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora de sua titularidade, nos termos da "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva", celebrado nesta data entre a Devedora, a New Build e a Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente, e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Garantias Reais" e "Contratos de Garantia", respectivamente), sendo certo que a formalização da 4ª ACS se dará, inclusive, para fins de liberação de tais quotas outorgadas em garantia para fins da Operação Opea, a qual será liberada por meio da assinatura de termo de liberação pela Opea.

Aval: Comparecem as Avalistas no Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de avalistas, principais pagadoras e responsáveis solidárias com relação a todas as Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas no Termo de Emissão, sendo certo que o Aval de cada um dos avalistas está limitado a 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas ("Aval", sendo que quando em conjunto com as Garantias Reais, as "Garantias").

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 Notas Comerciais Escriturais 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 Primeira Série.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais Escriturais 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 Notas Comerciais Escriturais 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 compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

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 Debêntures Securitizadas de sua emissão, 21,43% (vinte e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) dos CR de sua emissão, 1,04% (um e quatro centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 0,98% (noventa e oito centésimos por cento) dos CRA de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Não obstante o acima exposto, esclarecemos que não houve emissões de títulos de dívida pela Devedora de mesma natureza e perfil de prazo similar aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão, de forma que não há, na data do presente Prospecto, quaisquer inadimplementos, perdas ou pré-pagamento compreendendo o período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. / 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.

10.6. Se as informações requeridas no item 10.5 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.

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

Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais. A Devedora poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, a qualquer tempo, a partir da data da 1ª (primeira) Integralização, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate


Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá, a partir da Data de Início de Rentabilidade, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais ou de cada uma das séries das Notas Comerciais Escriturais, aplicada a sua totalidade ou a totalidade cada uma das séries, conforme o caso, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate ("Amortização Extraordinária Facultativa").

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

Vencimento Antecipado Automático. A Emissora deverá, automaticamente, considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, pela Devedora e/ou pelas Avalistas observados os prazos de cura estabelecidos individualmente nos subitens abaixo, quando

for o caso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações da Devedora e/ou das Avalistas referentes às Notas Comerciais Escriturais, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos"):


- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao Valor Nominal Unitário e/ou à Remuneração e/ou outras obrigações previstas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, na respectiva data de pagamento prevista no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) ocorrência de vencimento antecipado de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora, pelas Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, por meio de quaisquer dívidas, instrumentos ou títulos financeiros, contraídos pela Devedora, pelas Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, ainda que na condição de garantidoras, conforme o caso, no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, cujo valor individual, considerando a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento. Para fins do presente Termo de Emissão, o termo **(a)** "Controladas" aplica-se somente a pessoas jurídicas e significa qualquer sociedade **(i)** controlada (conforme definição de Controle), direta ou indiretamente, por tal pessoa; e **(ii)** que seja consolidada às demonstrações financeiras de tal pessoa; **(b)** "Controle" significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ("Lei das Sociedades por Ações"); e **(c)** "Controladas Relevantes" significam aquelas Controladas que representem 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no último EBITDA disponível na data do evento;
- (iii) cessão, promessa de cessão ou transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Avalistas de quaisquer das obrigações assumidas no Termo de Emissão e/ou nos termos dos Contratos de Garantia, sem aprovação prévia da Securitizadora;
- (iv) ocorrência de: **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou da New Build; **(b)** extinção, encerramento, dissolução e/ou liquidação da Devedora e/ou da New Build; **(c)** pedido de autofalência ou insolvência, conforme aplicável, formulado pela Devedora e/ou pelas Avalistas; e **(d)** declaração de insolvência da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável;
- (v) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei da Devedora, da New Build e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (vi) se a Devedora e/ou as Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes **(a)** propuser 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 **(b)** ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; requeira tutela de urgência cautelar nos termos do artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 e eventuais alterações posteriores, para se proteger de forma genérica de potenciais ações de cobrança ou execuções, inclusive nos termos da Lei das Sociedades por Ações, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (vii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e da New Build;

- 
- (viii) realização de redução de capital social da Devedora e/ou da New Build, exceto se para absorção de prejuízos ou se realizada no âmbito de operação societária dentro do próprio grupo da Devedora e da New Build, sem alteração do controle direto ou indireto, e desde que a(s) sociedade(s) resultante(s) continuem ou venham a ser tornar coobrigadas solidária pelo adimplemento das Notas Comerciais Escriturais ("Reorganização Societária Permitida");
- (ix) caso este Termo de Emissão, os Contratos de Garantia e/ou de qualquer Documentos da Operação sejam objeto de questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, qualquer sociedade controladora, controlada, coligada ou sob controle comum da Devedora e/ou da New Build, exceto para aqueles questionamentos que não tratem da existência, validade e exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (x) caso a Devedora, as Avalistas ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, promovam qualquer medida com o propósito de fazer com que este Termo de Emissão, os Contratos de Garantia ou qualquer outro Documento da Operação e/ou de qualquer de suas disposições seja anulado, considerado nulo, inválido ou inexecutável, total ou parcialmente, nos termos da legislação;
- (xi) em caso de cessão, venda ou qualquer forma de transferência ou alteração do Controle da Devedora e/ou da New Build, sem a comunicação e a obtenção da aprovação prévia da Securitizadora, exceto se mantido o controle direto e indireto atual da Devedora e/ou da New Build;
- (xii) não destinação, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 3.2 acima;
- (xiii) ilegalidade, nulidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade do Termo de Emissão (e/ou de quaisquer disposições) ou de qualquer Documentos da Operação, declarada por meio de decisão judicial ou sentença arbitral, conforme aplicável;
- (xiv) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelas Avalistas no Termo de Emissão, nos Contratos de Garantia ou em qualquer Documentos da Operação;
- (xv) descumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral, de natureza condenatória, contra a Devedora e/ou Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, em valor, individual ou agregado, considerando a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, de forma individual, igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento, exceto se for concedido efeito suspensivo pelo juízo competente ao(s) respectivo(s) recurso(s) interposto(s) contra a referida decisão;
- (xvi) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da New Build, exceto se realizado no âmbito (a) de Reorganização Societária Permitida, (b) da 4ª ACS, ou (c) mediante comunicação e obtenção de aprovação prévia da Securitizadora;
- (xvii) caso a Devedora e/ou as Avalistas se encontrem inadimplentes perante quaisquer obrigações pecuniária relativas às Notas Comerciais Escriturais, pagamentos pela Devedora ou pela New Build na forma de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, amortização de ações ou outras formas de bonificação em dinheiro e/ou remuneração, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto no artigo 109 da Lei das Sociedades por Ações. Caso a Devedora e/ou as Avalistas se encontrem inadimplentes perante quaisquer obrigações pecuniária relativas às Notas Comerciais Escriturais não há quaisquer limitações à distribuição de dividendos; e

- (xviii) qualquer forma de constituição de gravame ou Ônus (conforme definido abaixo), sobre aos bens ou ativos da Devedora objeto das Garantias. "Ônus" deve ser entendido como hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, gravame, usufruto, promessa de venda, opção de compra, encargo ou outro direito real de garantia sobre os ativos de tal sociedade ou entidade ou qualquer acordo de preferência que tenha o efeito prático de criar uma garantia real sobre qualquer ativo ora de propriedade da entidade.

Vencimento Antecipado Não Automático. A Emissora deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI Primeira Série conforme previsto na Cláusula 16 e seguintes do Termo de Securitização, e comunicar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que houver tomado ciência de quaisquer dos eventos listados abaixo, para que os Titulares de CRI Primeira Série reunidos em assembleia especial especialmente convocada para este fim, possam deliberar a respeito de eventual **não** declaração do vencimento antecipado das obrigações da Devedora referentes às Notas Comerciais Escriturais e, caso declarado o vencimento antecipado, exigirá da Devedora o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora em relação à respectiva série, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos") e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Evento(s) de Vencimento Antecipado"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação acerca do inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas e/ou por suas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de qualquer obrigação pecuniária não sanada no prazo de cura previsto no respectivo contrato, ainda que na condição de garantidor, no mercado financeiro ou no mercado de capitais local ou internacional da Devedora e/ou das Avalistas, cujo valor individual ou agregado considerando a Devedora, a Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de forma individual, seja superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento;
- (iii) ocorrência de falência da Devedora e/ou da New Build, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal ou que não tenha decisão judicial suspendendo o procedimento
- (iv) ocorrência de: **(a)** decretação de falência de qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes e/ou insolvência civil, nos termos do artigo 748 do Código Civil, da New Build; **(b)** extinção, encerramento, dissolução e/ou liquidação de qualquer de suas Controladas Relevantes; ou **(c)** pedido de autofalência ou insolvência, conforme aplicável, formulado por qualquer de suas Controladas Relevantes;
- (v) protesto de títulos ou de obrigação dessa natureza contra a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado, considerando a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento, exceto se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do protesto, tiver sido comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

- 
- (vi) sequestro, arresto ou penhora de qualquer dos ativos da Devedora e/ou das Avalistas, cujo valor individual ou agregado, considerando a Devedora e as Avalistas, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do valor dos ativos da Devedora e/ou das Avalistas;
- (vii) comprovarem-se incorretas, insuficientes, inconsistentes ou incompletas quaisquer das informações prestadas pela Devedora e/ou pelas Avalistas no Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia. No caso de incompletas ou omissas, pode a Devedora, a fim de elidir a mora, completar as informações no prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido, desde que não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (viii) alteração do objeto social da Devedora e/ou da New Build que faça com que a Devedora e/ou a New Build, conforme seja o caso, venha a deixar de atuar prioritariamente dentro do escopo de seus respectivos objetos sociais;
- (ix) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, cassação ou suspensão das licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, exigidas pela legislação e regulamentação aplicável, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou pela New Build, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo tempestivo de renovação; **(b)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido efeito suspensivo; e **(c)** que estejam em fase de regularização, para as quais a Devedora ou a New Build possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância, e que, em qualquer uma das hipóteses, não causem um Efeito Adverso Relevante;
- (x) existência de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial contra: **(i)** a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controlada ou coligadas, conforme aplicável; ou **(ii)** os controladores ou representantes da Devedora e/ou das Avalistas, desde que estes tenham agido em nome e em benefício da Devedora e/ou das Avalistas; envolvendo, mas não se limitando, a violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou atos anticoncorrenciais, incluindo, sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e no *UK Bribery Act 2010* (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");
- (xi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora ou pela New Build de propriedade ou posse, direta ou indireta de bens cujo valor, individualmente ou em conjunto, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do valor total do ativo da Devedora e/ou da New Build, anualmente verificado de acordo com as demonstrações financeiras da Devedora e/ou da New Build a contar da Data de Emissão, dos ativos imobilizados da Devedora ou da New Build, de forma individual, conforme o caso, conforme previsto nas demonstrações financeiras mais recentes da Devedora e/ou da New Build à época do evento;
- (xii) durante todo o prazo das obras do Imóvel, atraso ou desvio de obras do Imóvel superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias corridos, sempre que ocorrer tal evento, em relação ao respectivo cronograma indicativo constante da tabela 2 do Anexo I do Termo de Emissão, conforme atestado em Relatório de Medição disponibilizado pelo Agente de Monitoramento;
- (xiii) não cumprimento da Razão da Garantia (conforme definida nos Contratos de Garantia), não sanada no prazo de cura constante nos respectivos Contratos de Garantia;
- (xiv) prestação de garantia fidejussória por quaisquer dos sócios pessoa física da Devedora e/ou da New Build, conforme aplicável; e

- (xv) a Devedora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por qualquer dos seguintes auditores independentes registrados na CVM: PricewaterhouseCoopers, Deloitte, KPMG, Ernst & Young, BDO, Grant Thornton e Ecovis WFA Auditores Independentes S/S ("Auditores").

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

O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será feito pela Devedora à Securitizadora mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado necessariamente até o final do dia de cada Data de Pagamento da Remuneração.

A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI Primeira Série e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI Primeira Série.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e as Garantias, os recursos mantidos na Conta Centralizadora e os recursos mantidos nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes aos Fundos) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI Primeira Série.

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

Os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às Garantias serão computados e integrarão o lastro dos CRI, até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários ou provenientes da excussão das Garantias estão e estarão expressamente vinculados aos CRI Primeira Série por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, as Garantias, os Fundos e a Conta Centralizadora: a) constituem Patrimônio Separado titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis; b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI Primeira Série; c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI Primeira Série, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas; d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI Primeira Série e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

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 Primeira Série, vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.

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 Notas Comerciais Escriturais, 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 Notas Comerciais Escriturais, 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 Notas Comerciais Escriturais e dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI Primeira Série 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 Notas Comerciais Escriturais 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 Notas Comerciais Escriturais subscritas diretamente pela Emissora, 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 Notas Comerciais Escriturais subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI Primeira Série 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 Primeira Série 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 da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2023, encontram-se anexadas ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto, na página 68 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 demonstrações financeiras individuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2023.

Capitalização da Devedora e impactos da Captação de Recursos

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 dezembro de 2023; e **(ii)** a posição ajustada para refletir os recursos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$189.344.110,00 (cento e oitenta e nove milhões, trezentos e quarenta e quatro mil e cento e dez reais), considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$655.890,00 (seiscentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e noventa reais), conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", na página 67 deste Prospecto.

Em 31 de dezembro de 2023		
	Efetivo	Ajustado pela Oferta
Informações Financeiras Consolidadas	<i>(em milhares de R\$)</i>	
Passivo Circulante	280.144,20	270.248,70
Empréstimos e Financiamentos Consolidados ⁽²⁾⁽³⁾	0	0
Passivo Não Circulante	46.001.312,12	44.359.992,40
Empréstimos e Financiamentos Consolidados ⁽²⁾⁽³⁾	43.001.312,12	44.359.992,40
Total do Patrimônio Líquido	10.000,00	10.000,00
Total da Capitalização⁽¹⁾	46.291.456,32	44.639.784,30

(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\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", no valor de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) perfazendo o recurso líquido no montante de R\$ 189.344.110,00 (cento e oitenta e nove milhões, trezentos e quarenta e quatro mil e cento e dez reais).

(3) O montante de empréstimos e financiamentos consolidados inclui o saldo de Notas Comerciais Escriturais 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 72 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 dezembro de 2023, 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\$189.344.110,00 (cento e oitenta e nove milhões, trezentos e quarenta e quatro mil e cento e dez reais), 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 67 deste Prospecto:

Em 31 de dezembro de 2023		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índice de Liquidez		
Capital Circulante Líquido (R\$ milhões) ⁽¹⁾	(270.174,97)	280.144,20
Índice de Liquidez Corrente ⁽²⁾	0,03	399,15
Índice de Liquidez Seca ⁽³⁾	0,03	399,15
Índice de Liquidez Imediata ⁽⁴⁾	0,03	399,15

(1) O **capital circulante líquido** corresponde ao Total do ativo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2023 da Devedora subtraído do Total do passivo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(2) O **índice de liquidez corrente** corresponde ao quociente da divisão do Total do ativo circulante em 31 de dezembro de 2023 da Devedora pelo Total do passivo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(3) O **índice de liquidez seca** corresponde ao quociente da divisão do (i) Total do ativo circulante em 31 de dezembro de 2023 da Devedora subtraído dos Estoques (circulantes) em 31 de dezembro de 2023 da Devedora pelo (ii) Total do passivo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(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 dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índice de Endividamento		
Índice de Endividamento Geral ⁽¹⁾	0,99	1,00
Índice de Grau de Endividamento ⁽²⁾	4.628,15	14.128,15
Índice de Composição de Endividamento (em %) ⁽³⁾	0,006	0,002
Índice de Cobertura de Juros ⁽⁴⁾	0	0

(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 dezembro de 2023, pelo (ii) Total do ativo da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(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 dezembro de 2023, pelo (ii) Total do Patrimônio líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(3) O **índice de composição do endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) Total do passivo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2023, pelo (ii) resultado da soma do Total do passivo circulante e do Total do passivo não circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(4) O **índice de cobertura de juros** corresponde ao quociente da divisão (i) EBIT (LAJIR) da Devedora do período findo em 31 de dezembro de 2023, pelo (ii) Total da Despesa Financeira da Devedora do período findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023	
	Lucro Líquido
Exercício social findo em 31/12/2023	0
(-) Período de três meses findo em 31/12/2023	0
(+) Período de três meses findo em 31/12/2023	0
(=) Período de doze meses findo em 31/12/2023 ⁽¹⁾	0
Total do Ativo em 31/12/2023	46.074.138,87
Total do Patrimônio Líquido em 31/12/2023	10.000,00

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

Em 31 de dezembro de 2023		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índice de Lucratividade		
Retorno sobre Ativo ⁽¹⁾	0	0
Retorno sobre Patrimônio Líquido ⁽²⁾	0	0

(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 dezembro de 2023 da Devedora pelo; (ii) Total do ativo da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(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 dezembro de 2023 da Devedora, pelo (ii) Total do patrimônio líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

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

Descrever sumariamente o histórico da Devedora

A Companhia foi constituída com o propósito específico de execução de obras e incorporação do empreendimento nomeado, preliminarmente, como Jardins Residence, situado no bairro Jardim Panorama em São Paulo. A empreendimento contará com 11 casas, tendo 1.474m² em média e área total de 16.216m².

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora e suas controladas

Devedora: A atividade principal da devedora constitui-se no propósito específico de execução de obras e serviços para incorporação do empreendimento imobiliário situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Acutiranha, nº 30, Jardim Panorama, CEP: 05679-000.

New Build: A atividade principal da devedora é a intermediação de negócios, participação em outras sociedades como sócio cotista, administração de bens e imóveis próprios e a compra, venda e locação de imóveis e de terceiros.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como recorrente

Não houve, desde a constituição da Devedora, aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora.

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não houve, desde a constituição da Devedora, alterações significativas na forma de condução dos seus negócios.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração.

QUOTISTAS DA ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. (DEVEDORA)					
CNPJ:		Nacionalidade - UF	Participa de acordo de quotistas	Quotista controlador	Última alteração
Qtde. quotas ordinárias (unidades)	Quotas ordinárias %	Qtde. quotas preferenciais (unidades)	Quotas preferenciais %	Qtde. total de quotas (unidades)	Total quotas %
Quotista Residente no Exterior		Nome do representante legal ou mandatário de quotista residente no exterior		CPF/CNPJ do representante legal ou mandatário	
New Build Soluções Imobiliárias Ltda.					
40.653.178/0001-56		Brasil	Não	Sim	11/04/2023
10.000	100%	0	0	10.000	100%
Não		N/A		N/A	
Outros					
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Quotas em Tesouraria					
0	0	0	0	0	0
Total					
10.000	100%	0	0	10.000	100%

CONTROLADOR (NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.)						
CNPJ/CPF		Nacionalidade - UF	Participa de acordo de quotistas	Quotista controlador	Última alteração	
Qtde. quotas ordinárias (unidades)	Quotas ordinárias %	Qtde. quotas preferenciais (unidades)	Quotas preferenciais %	Qtde. total de quotas (unidades)	Total quotas %	
Quotista Residente no Exterior		Nome do representante legal ou mandatário de quotista residente no exterior		CPF/CNPJ do representante legal ou mandatário		
Eduardo José do Nascimento						
015.937.666-10		Brasil	Não	Sim	01/02/2021	
10.000	100%	0	0	10.000	100%	
Não		N/A		N/A		
Outros						
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
Quotas em Tesouraria						
0	0	0	0	0		
Total						
10.000	100%	0	0	10.000	100%	

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

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

Não aplicável, na medida em que a Devedora não possui políticas de indicação e preenchimento de cargos.

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

Não aplicável, na medida em que a Devedora não possui mecanismos de avaliação de desempenho.

(c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não adota qualquer política diferenciada de identificação e administração de conflitos de interesses, pois entende que os regramentos legais em relação a esta matéria atualmente em vigor são instrumentos eficientes e suficientes para identificar, administrar e, quando necessário, coibir a tomada de decisões conflitadas pelos administradores.

(d) por órgão

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

Órgão da Administração	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere Não Responder	Não se aplica
Diretoria	0	1	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Conselho de Administração - Suplentes	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Conselho Fiscal - Efetivos	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Conselho Fiscal - Suplentes	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Total de Membros	0	1	0	0	0	0

(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Órgão da Administração	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígenas	Prefere Não Responder	Não se aplica
Diretoria	0	1	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Conselho de Administração - Suplentes	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Conselho Fiscal - Efetivos	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Conselho Fiscal - Suplentes	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Total de Membros	0	1	0	0	0	0	0

(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes

Não aplicável, na medida em que não há membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes.

(e) se houver, objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

Não aplicável, na medida em que não há objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

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

Não aplicável, na medida em que não há políticas específicas da Devedora relacionadas ao papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

Remuneração total prevista para o exercício social corrente a ser encerrado em 31/12/2024 - Valores Anuais - orçados				
Órgão	Diretoria	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	1	N/A	N/A	1
Nº de membros remunerados	0	N/A	N/A	0
Remuneração fixa anual	0	N/A	N/A	0
Salário ou pró-labore	0	N/A	N/A	0
Benefícios direto e indireto	0	N/A	N/A	0
Participações em comitês	0	N/A	N/A	0
Outros	0	N/A	N/A	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	N/A	N/A	0
Remuneração variável	0	N/A	N/A	0
Bônus	0	N/A	N/A	0
Participação nos resultados	0	N/A	N/A	0
Participação em reuniões	0	N/A	N/A	0
Comissões	0	N/A	N/A	0
Outros	0	N/A	N/A	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	N/A	N/A	0
Pós-emprego	0	N/A	N/A	0
Cessaç�o do cargo	0	N/A	N/A	0
Baseada em a�oes, incluindo op�oes	0	N/A	N/A	0
Observa�o	0	N/A	N/A	0
Total da remunera�o	0	N/A	N/A	0

Remuneração total reconhecida no exercício social encerrado em 31/12/2023 - Valores Anuais				
Órgão	Diretoria	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	1	N/A	N/A	1
Nº de membros remunerados	0	N/A	N/A	0
Remuneração fixa anual	0	N/A	N/A	0
Salário ou pró-labore	0	N/A	N/A	0
Benefícios direto e indireto	0	N/A	N/A	0
Participações em comitês	0	N/A	N/A	0
Outros	0	N/A	N/A	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	N/A	N/A	0
Remuneração variável	0	N/A	N/A	0
Bônus	0	N/A	N/A	0
Participação nos resultados	0	N/A	N/A	0
Participação em reuniões	0	N/A	N/A	0
Comissões	0	N/A	N/A	0
Outros - Incentivo de Longo Prazo	0	N/A	N/A	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	N/A	N/A	0
Pós-emprego	0	N/A	N/A	0
Cessaçãõ do cargo	0	N/A	N/A	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	N/A	N/A	0
Observação	0	N/A	N/A	0
Total da remuneração	0	N/A	N/A	0

Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com o emissor; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se o emissor é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (R\$)	Saldo existente (R\$)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio	Duração	Tal relação é um empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros (a.a.)
Equação Negócios Imobiliários LTDA	31/12/2023	R\$423.105	R\$423.105	0	LP	Ressarcimento de despesas	N/A
Relação com a Devedora	Sócia em 31/12/2023						
Objeto do contrato	Ressarcimento de despesas						
Credora ou Devedora	Devedora						
Especificar	N/A						
Garantia e seguros	N/A						
Condições de Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	N/A						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A						
Demonstração do caráter comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A						

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de quotas ordinárias (Unidades)	Quantidade de quotas preferenciais (Unidades)	Quantidade total de quotas (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
Quotas Ordinárias 28/07/2022	R\$10.000,00	N/A	10.000	0	10.000
Tipo de capital	Capital Subscrito				
Quotas Ordinárias 28/07/2022	R\$10.000,00	N/A	10.000	0	10.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
Quotas Ordinárias 28/07/2022	R\$10.000,00	N/A	10.000	0	10.000
Tipo de capital	Capital Autorizado				
Quotas Ordinárias	0	0	0	0	0

Valor Mobiliário	R\$58.500.000,00
Identificação do valor mobiliário	66EOPEA
Data de emissão	16/11/2022
Data de vencimento	25/11/2026
Quantidade	58.500
Valor nominal global	R\$58.500.000,00
Saldo devedor em aberto em 13 de dezembro de 2024	R\$ 58.957.676,58
Restrição a circulação	N/A
Descrição da restrição	N/A
Banco depositário	Opea Securitizadora S.A.
Condição de conversibilidade e efeitos sobre o capital social	N/A
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	N/A
Características dos valores mobiliários de dívida	Notas Comerciais
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Sim
Outras características relevantes	N/A

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais 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 Emissora 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 Coordenador Líder 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 não possui qualquer outro relacionamento 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.

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.

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 Fiduciária. O Coordenador Líder e a Agente Fiduciária 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 Fiduciária. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Agente Fiduciária 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 Coordenador Líder 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 Coordenador Líder 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. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda." a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, os Avalistas e o Coordenador Líder, e disciplina a forma de colocação dos CRI Primeira Série, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição").

O cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"), consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), a serem verificadas pelo Coordenador Líder até o Dia Útil anterior à data da obtenção do registro automático de distribuição da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a obtenção do registro automático de distribuição da Oferta na CVM, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, sem as quais o presente Contrato não gerará quaisquer efeitos:

(1) Para fins da integralização dos CRI Primeira Série e, conseqüentemente, das Notas Comerciais Escriturais ("Condições Precedentes Integralização dos CRI"):

(a) perfeita formalização dos Documentos da Operação;

(b) recebimento, pelo Coordenador Líder, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;


(c) recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, do parecer legal (*Legal Opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;

(d) admissão dos CRI Primeira Série para negociação na B3;

(e) recolhimento pela Devedora de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos CRI Primeira Série e da Oferta perante a CVM e a B3; e

(f) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a realização da Oferta inviável ou desaconselhável.

(2) Para a liberação dos recursos da primeira tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, as seguintes condições precedentes devem ser integralmente satisfeitas (ou renunciadas a exclusivo critério do Coordenador Líder) ("Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série"):



(a) manutenção do cumprimento de todas as Condições Precedentes Integralização dos CRI Primeira Série;

(b) não constatação, pela Securitizadora, de um Evento de Vencimento Antecipado;

(c) realização, pela Devedora, do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP;

(d) obtenção do arquivamento da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP;

(e) recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade da Devedora perfeitamente formalizada;

(f) apresentação, pela Securitizadora, de comprovante que ateste a existência de recursos suficientes para a completa integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série;

(g) cumprimento, pelos Avalistas, pela Devedora, e por quaisquer respectivas empresas controladas, com que com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, e qualquer de suas respectivas controladas e Afiliadas, sob qualquer forma, da Legislação Socioambiental, o que será comprovado mediante o envio de declaração assinada pela Emitente ao Coordenador Líder nesse sentido; e

(h) cumprimento, pela New Build e pela Devedora bem como pelas entidades integrantes de seus respectivos Grupos Econômicos, pelos sócios, acionistas, conselheiros, diretores e funcionários das entidades mencionadas anteriormente, de todos os dispositivos legais e regulatórios, nacionais e estrangeiros, relativos à Legislação Anticorrupção, assim como:

(a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção; **(b)** conhecem e entendem as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(d)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(e)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente ao Coordenador Líder o que será comprovado mediante o envio de declaração assinada pelos Avalistas e pela Devedora ao Coordenador Líder nesse sentido.

(3) Para a liberação dos recursos da segunda tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, as seguintes condições precedentes devem ser integralmente satisfeitas (ou renunciadas a exclusivo critério do Coordenador Líder) ("Condições Precedentes Segunda Tranche da 1ª Série"):

(a) manutenção do cumprimento de todas as Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série;


(b) não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;

(c) obtenção, pela Devedora, da liberação, na matrícula do Imóvel, da Alienação Fiduciária Prévia, com a entrega do respectivo termo de liberação, bem como protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI, para fins de verificação, na matrícula do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Imóvel à presente Emissão;

(d) realização do protocolo da 4ª ACS na JUCESP;

(e) obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de RTD Competente; e

(f) realização do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD Competente.



(4) Para a liberação dos recursos da terceira tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, as seguintes condições precedentes devem ser integralmente satisfeitas (ou renunciadas a exclusivo critério do Coordenador Líder) ("Condições Precedentes Terceira Tranche da 1ª Série"):

(a) manutenção do comprimento de todas as Condições Precedentes Segunda Tranche da 1ª Série;

(b) não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;

(c) obtenção do arquivamento da 4ª ACS na JUCESP;

(d) obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD Competente;

(e) obtenção de termo de quitação assinado por Felipe Bitar de Noce referente à nota promissória relativa ao pagamento do Terreno, bem como a transferência da posse e da propriedade, conforme modelo constante do Anexo VI ao Termo de Emissão;

(f) comprovação da liberação de quaisquer gravames relativos ao Imóvel e obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI; e

(g) obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI; e

(h) obtenção do Registro de Incorporação pela Devedora, e sua respectiva apresentação à Securitizadora.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional, caso o Coordenador Líder entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá: **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio acordado no Contrato de Distribuição.

O atendimento das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI Primeira Série, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à liquidação da Oferta, e o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, anteriormente à liquidação da Oferta, sem a sua renúncia pelo Coordenador Líder, será tratado como cancelamento da Oferta, caso a Oferta já tenha sido divulgada ao mercado por meio do anúncio de início, nos termos dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início").

O cumprimento das obrigações assumidas pelo Coordenador Líder no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes mencionadas acima. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta mediante a rescisão do Contrato de Distribuição. Caso ocorra o cancelamento da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer uma das Partes, observado, entretanto, que a Devedora estará obrigada a reembolsar o Coordenador Líder e os demais prestadores de serviços contratados por todas as despesas comprovadamente incorridas. Nessa hipótese, não será efetivado o procedimento de liquidação da Oferta.

Entende-se por "Documentos da Operação" os seguintes documentos em conjunto: **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o Contrato de Distribuição; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Anúncio de Início; **(vi)** o Anúncio de Encerramento; **(vii)** o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"); **(viii)** as intenções de investimento enviadas/formalizadas, conforme o caso, no âmbito da Oferta; **(ix)** a lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta"); e **(x)** os demais documentos e/ou aditamentos relativos à Emissão e à Oferta.

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", nas páginas 19 a 31 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 de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão.

O Contrato de Distribuição 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 (com gross up)	Montante (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	505.597,67	0,2661%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	40.517,73	0,0213%
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat)	36.000,00	0,0189%
Impostos (Gross up) (flat)	4.517,73	0,0024%
Registros CRI	119.185,00	0,0627%
CVM (flat)	57.000,00	0,0300%
ANBIMA (flat)	14.915,00	0,0079%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	46.700,00	0,0246%
B3 - Custódia do CRI (flat)	570,00	0,0003%
Prestadores de Serviço do CRI	345.894,94	0,1820%
Securitizadora (Implantação) (flat)	49.806,31	0,0262%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	5.534,03	0,0029%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	28.684,12	0,0151%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	21.029,33	0,0111%
Custodiante (Manutenção) (anual)	5.534,03	0,0029%
Agente Fiduciário (verificação destinação) (semestral)	1.328,17	0,0007%
Escriturador CRI (Manutenção) (Anual)	7.969,01	0,0042%
Liquidante CRI (Manutenção) (Anual)	2.656,34	0,0014%
Escriturador das Notas Comerciais (Manutenção) (anual)	2.767,02	0,0015%
Medição de Obra (mensal)	5.247,81	0,0028%
Monitoramento de Carteira (mensal)	2.332,36	0,0012%
Advogados Externos (flat)	191.308,54	0,1007%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	4.314,87	0,0023%
Contador do Patrimônio Separado (semestral)	1.560,00	0,0008%
Tarifa de Conta (mensal)	73,00	0,0000%
Taxa Transação B3 - CETIP (mensal)	400,00	0,0002%
Utilização Mensal B3 - CETIP (mensal)	350,00	0,0002%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	15.000,00	0,0079%
Valor Líquido para Emissora	189.494.402,33	

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% do Valor Total da Emissão	Valor Líquido por CRI (R\$)
190.000	1.000	2,66	0,27	997,34

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:

ANEXO I - Declaração da Emissora no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160;

ANEXO II - Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

ANEXO III - Contrato de Cessão Fiduciária;

ANEXO IV - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

ANEXO V - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

ANEXO VI - Escritura de Emissão de CCI;

ANEXO VII - Termo de Securitização;

ANEXO VIII - Cópia da ata da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 09 de dezembro de 2024;

ANEXO IX - Cópia da ata da Reunião de Sócios da New Build, realizada em 11 de dezembro de 2024;

ANEXO X - Demonstrações financeiras individuais da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023;

ANEXO XI - cópia do Contrato social vigente da New Build; e

ANEXO XII - cópia do Contrato social vigente da Devedora.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto:

(i) Estatuto social vigente da Securitizadora;

(ii) 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

(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 30 de setembro de 2024;

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: Estatuto Social da Securitizadora é incorporado por referência ao presente Prospecto. O Estatuto Social da Securitizadora poderá ser obtido por meio do site "<https://virgo.inc/institucional/assembleia-geral/>". Procure pela "Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2024" e, por fim, clique em "DOWNLOAD".

CVM: acessar 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 "Continuar" e, na sequência, em "Virgo Companhia de Securitização". Nesta página, selecionar no campo "Categorias" o item "Estatuto Social", no campo "Período de Entrega" selecionar o campo "No Período" para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, no campo "Ações", clicar em "Download" ou "Consulta" do estatuto social a ser consultado.

Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora

Securitizadora: a Aprovação Societária da Securitizadora é incorporada por referência ao presente Prospecto. A Aprovação Societária da Securitizadora poderá ser obtida por meio do site "<https://virgo.inc/institucional/reuniao-do-conselho-administrativo/>". Procure pela "Reunião realizada em 12 de junho de 2024" e, por fim, clique em "DOWNLOAD".

CVM: acessar 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 "Continuar" e, na sequência, em "Virgo Companhia de Securitização". Nesta página, selecionar no campo "Categorias" o item "Reunião do Conselho de Administração", no campo "Período de Entrega" selecionar o campo "No Período" para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, no campo "Ações", clicar em "Download" ou "Consulta").

Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente divulgado via sistema Empresas.Net:

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em "Regulados CVM sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível. Em seguida acessar "Virgo Companhia de Securitização", e posteriormente no campo "Categoria" selecionar "Formulário de Referência".

Securitizadora: <https://virgo.inc/investidores/> (neste website, descer até o final da página e clicar em "Documentos" abaixo de "Regulatórios", em seguida, clicar em "Formulário de Referência" na barra lateral esquerda e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência).


Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Securitizadora: <https://virgo.inc/investidores/> (neste website, descer até o final da página e clicar em "Documentos" abaixo de "Regulatórios", em seguida, clicar em "Dados econômico-financeiros" na barra lateral esquerda e realizar o download da versão mais atualizada das DFP ou do ITR)

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", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas", e selecionar "No Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2020, 31/12/2021 ou 31/12/2022, conforme aplicável, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DFP 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".

Informações Financeiras Trimestrais da Securitizadora

Securitizadora: <https://virgo.inc/investidores/> (neste website, descer até o final da página e clicar em "Documentos" abaixo de "Regulatórios", em seguida, clicar em "Dados econômico-financeiros" na barra lateral esquerda e realizar o download da versão mais atualizada das DFP ou do ITR).



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", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "ITR", e selecionar "No Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/03/2023 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".

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA 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, 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;

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

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 - 4º andar - Vila Nova Conceição - São Paulo - SP
CEP 04543-120, São Paulo - SP
At.: Gustavo Friozi Tonetti / Pedro Jourdan
Telefone: (11) 3513 - 3104
E-mail: coordenadorlider@oslodtvm.com

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

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.200, 5º andar
CEP 05426-100, São Paulo - SP
At.: Sr. Rafael Erlinger
Telefone: (11) 3150-7000
E-mail: rerlinger@machadomeyer.com.br
Website: www.machadomeyer.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 do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

Ecovis WFA Auditores Independentes S/S

Av. das Nações Unidas, 14.401 - 18º andar - CJ 1.813
Torre Tarumã - Morumbi - Cep: 04794-000 - São Paulo - SP - Brasil
T: +55 (11) 5183-5422 | M: +55 (11) 9-3700-9881
E-mail: danilo.cioffi@ecovisbr.com | Web: www.ecovisbr.com **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.: Paulo Sérgio Barbosa
Tel.: 55 11 3848-5880
<https://www.bdo.com.br/>

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Srs. Alcides Fuertes e Fernanda Acunzo Mencarini
Tel.: +55 (11) 3030-7185 / 3030-7177

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Srs. Alcides Fuertes e Fernanda Acunzo Mencarini
Telefone: (11) (11) 3030-7185 / 3030-7177
E-mail: escrituracao@vortex.com.br

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Srs. Alcides Fuertes e Fernanda Acunzo Mencarini
Telefone: (11) (11) 3030-7185 / 3030-7177
E-mail: escrituracao@vortex.com.br

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

Para fins do disposto no item 16.8 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.

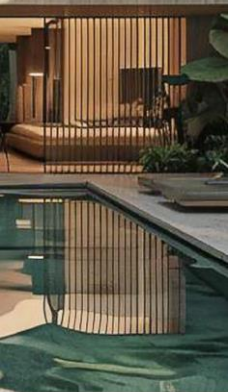
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

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.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA

Duration dos CRI

CRI Primeira Série: aproximadamente 1,93 anos, data-base 13 de dezembro de 2024.

CRI Segunda Série: aproximadamente 1,93 anos, data-base 13 de dezembro de 2024.

CRI Terceira Série: aproximadamente 1,93 anos, data-base 13 de dezembro de 2024.

Assembleia Especial de Investidores

Realização da Assembleia Especial. Os Titulares de CRI das respectivas Séries 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 das respectivas Séries, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60. As Assembleias Especiais dos Titulares de CRI das respectivas séries 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 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 Primeira Série poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI Primeira Série possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI Primeira Série 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 Primeira Série.

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 Primeira Série.

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 Primeira Série, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI Primeira Série, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e/ou conforme cadastro realizado pelos Titulares de CRI Primeira Série no *site* da Emissora.

Caso o Titular do CRI Primeira Série possa participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI Primeira Série 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 Primeira Série que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI Primeira Série em circulação da respectiva série que estiver sendo convocada, se for o caso.

Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI Primeira Série, 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 Primeira Série, 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 Primeira Série 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 Primeira Série 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 Notas Comerciais Escriturais, 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 série de 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 Primeira Série, 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 criem 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 no Termo de Securitização;

(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 Primeira Série;

(xi) a alteração da Remuneração ou do principal dos CRI Primeira Série;

(xii) a alteração do prazo de vencimento dos CRI Primeira Série; e


(xiii) a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou à alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

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 Primeira Série em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, pela maioria simples dos CRI Primeira Série em Circulação presentes na Assembleia Especial, respeitado a presença de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI Primeira Série 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 Primeira Série 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 Primeira Série 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 Notas Comerciais Escriturais; 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO II	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIAS
ANEXO III	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA
ANEXO IV	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS
ANEXO V	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VII	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VIII	CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA, REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2024
ANEXO IX	CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA NEW BUILD, REALIZADA EM 11 DE DEZEMBRO DE 2024
ANEXO X	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
ANEXO XI	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA NEW BUILD
ANEXO XII	CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DA EMISSORA DE ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA

A **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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão, em 3 (três) séries, em classe única, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução da CVM 160, que seu registro de companhia securitizadora categoria "S2" sob o nº 728, encontra-se devidamente atualizado perante a CVM.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Identificação do
Titular Público do Crédito
Assinado por: Virgo Companhia de Securitização
CPF: 08.769.451/0001-08
Inscrição no CNPJ: 08.769.451/0001-08
CNPJ: 08.769.451/0001-08
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo, SP

Nome:
Cargo:

Identificação do
Titular Público do Crédito
Assinado por: Virgo Companhia de Securitização
CPF: 08.769.451/0001-08
Inscrição no CNPJ: 08.769.451/0001-08
CNPJ: 08.769.451/0001-08
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo, SP

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE EMISSÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

entre

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

como Devedora

EDUARDO JOSÉ NASCIMENTO

NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

como Avalistas

e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,

como subscritora das Notas Comerciais Escriturais

Datado de

13 de dezembro de 2024.

TERMO DE EMISSÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIAS, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Celebram este "Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda." ("Termo de Emissão"), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195");

como emissora das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo):

- (1) **ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.944.216/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora" ou "Emitente");

como Titular de Notas Comerciais Escriturais:

- (2) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Titular de Notas Comerciais Escriturais");

como avalistas, codevedores solidários e principais pagadores, solidariamente com a Devedora:

- (3) **EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Jardim Caravelas, CEP 04728-020 ("Eduardo"); e
- (4) **NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, nº 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o nº

40.653.178/0001-56, neste ato representada na forma de seu contrato social ("New Build" e, em conjunto com o Eduardo, as "Avalistas");

sendo a Devedora, as Avalistas e a Securitizadora doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora emitirá 190.000 (cento e noventa mil) Notas Comerciais Escriturais, em 3 (três) séries ("Emissão"), sendo **(i)** 105.000 (cento e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais 1ª Série (conforme abaixo definido); **(ii)** 42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas) Notas Comerciais Escriturais 2ª Série (conforme abaixo definido); e **(iii)** 42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas) Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (conforme abaixo definido), para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na sua data de emissão, qual seja, 18 de dezembro de 2024, a serem subscritas de forma privada pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 3.2 abaixo;

(B) a emissão das Notas Comerciais Escriturais será realizada em 3 (três) séries, sendo que **(i)** as Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "Notas Comerciais Escriturais 1ª Série"; **(ii)** as Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "Notas Comerciais Escriturais 2ª Série"; e **(iii)** as Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as "Notas Comerciais Escriturais 3ª Série", e, quando denominadas em conjunto, as "Notas Comerciais Escriturais";

(C) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais Escriturais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais Escriturais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora e pelas Avalistas no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das CCI (conforme definido abaixo) e deste Termo de Emissão, sendo certo que **(i)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série são os "Créditos Imobiliários 1ª Série"; **(ii)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série são os "Créditos Imobiliários 2ª Série"; e **(iii)** os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série são os "Créditos Imobiliários 3ª Série" e, quando denominadas em conjunto, os "Créditos Imobiliários";

(D) a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de*

Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) séries, sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado nesta data entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”);

(E) posteriormente à emissão das CCI, em virtude da subscrição das Notas Comerciais Escriturais pela Securitizadora e sua consequente titularidade dos Créditos Imobiliários, adicionalmente ao Aval (conforme abaixo definido) prestado pelas Avalistas nos termos aqui previstos, a Devedora, em garantia do fiel e integral cumprimento **(i)** das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, dever de recompra e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à excussão das Garantias (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das CCI e das Garantias, constituirá em favor da Securitizadora, a Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), a ser constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), a Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo), a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo) e a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo), a ser constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo);

(F) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na categoria “S2”, perante a CVM, sob o nº 728, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”);

(G) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da Securitizadora, em 3 (três) séries (“CRI”), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60, de acordo com o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutirinha Empreendimentos SPE Ltda.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente);

(H) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), de acordo com o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*" ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora, as Avalistas e a Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("Coordenador Líder");

(I) para fins deste Termo de Emissão, consideram-se "Documentos da Operação" os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: **(i)** este Termo de Emissão; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definido); **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(vii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(viii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(ix)** o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder na página da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando o início da Oferta, nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"); **(xii)** o anúncio de encerramento com o resultado da Oferta, nos termos do Anexo M à Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"); **(xiii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento; e **(xiv)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

(J) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização ("Operação de Securitização"), nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, motivo pelo qual a Securitizadora comparece ao presente Termo de Emissão, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais Escriturais, de forma que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(K) Os termos aqui iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído neste Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos aqui

iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização;

RESOLVEM firmar o presente Termo de Emissão, a ser regido pelas seguintes Cláusulas, termos e condições:

CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO

1.1. O presente Termo de Emissão é celebrado pela Devedora com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Devedora realizada em 09 de dezembro de 2024, a ser devidamente arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP" e "Aprovação Societária da Devedora", respectivamente), na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da realização da Emissão e da Oferta, bem como de seus termos e condições; **(ii)** a outorga da Cessão Fiduciária; **(iii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(iv)** a autorização à Diretoria da Devedora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Aprovação Societária da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos.

1.2. O presente Termo de Emissão é celebrado pela New Build com base nas deliberações da ata de reunião de sócios da New Build realizado em 11 de dezembro de 2024, a ser devidamente arquivada perante a JUCESP ("Aprovação Societária da New Build" e, em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora, as "Aprovações Societárias"), na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da realização da Emissão e da Oferta, bem como de seus termos e condições; **(ii)** a outorga do Aval; e **(iii)** a autorização à Diretoria da New Build para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Aprovação Societária da New Build, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos.

CLÁUSULA II REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro da Emissão pela CVM e pela ANBIMA

2.1.1. A Emissão das Notas Comerciais Escriturais está automaticamente dispensada do registro pela CVM ou pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Notas Comerciais Escriturais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições

integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 2.3 abaixo.

2.2. Arquivamento das Aprovações Societárias

2.2.1. A ata da Aprovação Societária da Devedora será devidamente registrada na JUCESP. A ata da Aprovação Societária da Devedora deverá ser protocolada na JUCESP dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o registro da Aprovação Societária da Devedora, a Devedora fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (.pdf) da ata da Aprovação Societária da Devedora registrada para Securitizadora e em cópia ao Agente Fiduciário dos CRI dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo registro.

2.2.2. A ata da Aprovação Societária da New Build será devidamente registrada na JUCESP. A ata da Aprovação Societária da New Build deverá ser protocolada na JUCESP dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o registro da ata da Aprovação Societária da New Build, a Devedora fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (.pdf) da Aprovação Societária da New Build registrada para a Securitizadora e em cópia ao Agente Fiduciário dos CRI dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo registro.

2.3. Colocação

2.3.1. As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 2.1 acima.

2.4. Negociação

2.4.1. As Notas Comerciais Escriturais não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Notas Comerciais Escriturais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Notas Comerciais Escriturais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador das Notas Comerciais Escriturais (conforme abaixo definido).

2.5. Constituição das Garantias Reais

2.5.1. A Cessão Fiduciária será formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, que será registrado perante o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RTD Competente"), no qual deverá ser registrado também os seus eventuais aditamentos, observados os prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

2.5.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que será registrado perante o Cartório de RTD Competente, no qual deverá ser registrado também os seus eventuais aditamentos, observados os prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.5.3. A Alienação Fiduciária de Quotas será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que será registrado perante o Cartório de RTD Competente, no qual deverá ser registrado também os seus eventuais aditamentos, observados os prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA DEVEDORA

3.1. Objeto Social da Devedora

3.1.1. Nos termos do contrato social da Devedora atualmente em vigor, o objeto social da Devedora é a execução de obras e serviços para incorporação de empreendimento imobiliário situado na capital do estado de São Paulo, na Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000.

3.2. Destinação de Recursos

3.2.1. Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados, pela Devedora, para despesas de construção de determinados imóveis em empreendimento imobiliários, descritos na tabela 1 do Anexo I deste Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente), observado o cronograma indicativo da utilização dos recursos descrito na tabela 2 do Anexo I do presente Termo de Emissão.

3.2.2. Ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, as obrigações da Devedora quanto à comprovação da Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário do CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, com

relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.2.3. Os recursos a serem destinados ao Empreendimento Imobiliário serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 1 do Anexo I deste Termo de Emissão. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita na tabela 1 do Anexo I deste Termo de Emissão, poderá ser alterada a qualquer tempo, a exclusivo critério da Devedora e independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares de CRI, sendo certo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de notificação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI e aditamento a este Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

3.2.4. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 2 do Anexo I deste Termo de Emissão, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar este Termo de Emissão ou o Termo de Securitização; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou em resgate antecipado dos CRI, exceto nas hipóteses previstas no item (xii) da cláusula 8.2 abaixo. A Devedora contratou a Plataforma Trinus Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00 ("Agente de Monitoramento") para realizar o gerenciamento e o envio de relatórios mensais de acompanhamento das obras do Empreendimento, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no que diz respeito à evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Imobiliário, tomando-se como base as visitas técnicas ao Empreendimento Imobiliário que serão realizadas a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o último Dia Útil de cada mês e o cronograma físico-financeiro das obras de construção do Empreendimento Imobiliário, na forma da tabela 2 do Anexo I deste Termo de Emissão ("Cronograma Físico-Financeiro" e "Relatório Mensal Agente de Monitoramento", respectivamente). O Relatório Mensal Agente de Monitoramento será encaminhado, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, após cada visita técnica realizada, e sempre até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

3.2.5. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo I deste Termo de Emissão, sendo certo que **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI, cujo prazo de realização será de

até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação, conforme previsto na Cláusula 11.6 do Termo de Securitização, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 11.11 do Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada a inclusão de novos Empreendimento Imobiliários e novos Contratos de Locação, na forma da Cláusula 2.8.5 do Termo de Securitização, tal deliberação deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada, ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

3.2.6. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, no dia 30 (trinta) dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente, após o encerramento dos semestres fiscais findos em abril e outubro e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação devida em 30 de abril de 2025, relatório nos termos do modelo constante do Anexo II ("Relatório de Verificação"), acompanhado, para fins de construção e/ou reforma, de cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos imóveis do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário, de acordo com as melhores práticas de mercado, para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais.

3.2.7. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis

nos termos previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, não resultando, porém, em nenhuma hipótese, em Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

3.2.8. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula III. 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 em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.9. Os Documentos Comprobatórios são aqueles em que a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI razoavelmente julgarem necessários, de acordo com as melhores práticas de mercado, para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

3.2.10. 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 Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.2.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais Escriturais, nos termos desta Cláusula.

3.2.12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais

de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, consoante decisão judicial de exigibilidade imediata e/ou de qualquer decisão administrativa ou arbitral, cuja exigibilidade não tenha sido suspensa no prazo legal da referida decisão, exceto em comprovado dolo da Securitizadora, dos titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário dos CRI.

3.2.13. Adicionalmente, a Devedora confirma a sua capacidade de destinar ao Empreendimento Imobiliário todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, a necessidade de recursos para financiamento de construção e/ou reforma do Empreendimento Imobiliário.

3.2.14. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "Parte Relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

CLÁUSULA IV

VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

4.1. As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Notas Comerciais Escriturais, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

4.2. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Notas Comerciais Escriturais por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo constante do Anexo IV deste Termo de Emissão ("Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais"), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

4.3. As Notas Comerciais Escriturais e os Créditos Imobiliários representado pelas CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.4. A Devedora obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 4.2 acima, desde que mantidas as premissas e condições aqui especificadas.

4.5. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 4.2 acima, a Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Notas Comerciais Escriturais e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais Escriturais e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.

4.6. Por força da vinculação das Notas Comerciais Escriturais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos moldes da Cláusula 10.1 conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após a realização de uma assembleia especial de titulares de CRI.

CLÁUSULA V

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão: A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais Escriturais da Devedora.

5.2. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série, as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; **(ii)** R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série, as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e **(iii)** R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série, as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. O Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em razão da ocorrência da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido).

5.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 3 (três) séries, sendo **(i)** a 1ª (primeira) série referente as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; **(ii)** a 2ª (segunda) série referente as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e **(iii)** a 3ª (terceira) série referente as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. A quantidade de séries dos CRI, e

consequentemente das Notas Comerciais Escriturais a ser emitida, e a quantidade dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais Escriturais, a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o sistema de vasos comunicantes, no qual a quantidade de Notas Comerciais Escriturais emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Notas Comerciais Escriturais, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Notas Comerciais Escriturais alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes"), observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída, desde que respeitado o Montante Mínimo, caso não haja demanda para a totalidade da quantidade de CRI.

5.4. Quantidade de Notas Comerciais Escriturais: Serão emitidas 190.000 (cento e noventa mil) Notas Comerciais Escriturais, sendo **(i)** 105.000 (cento e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; **(ii)** 42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas) Notas Comerciais Escriturais referentes às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e **(iii)** 42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas) Notas Comerciais Escriturais referentes às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Na hipótese de Distribuição Parcial, e desde que observado o Montante Mínimo, a quantidade final de Notas Comerciais Escriturais emitidas observará o Sistema de Vasos Comunicantes, e será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, antes da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, sem a necessidade, para tanto, de aprovação societária da Devedora e/ou do Titular das Notas Comerciais Escriturais.

5.5. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

5.6. Distribuição Parcial: Será admitida a ocorrência da distribuição parcial da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 5.000 (cinco mil) CRI, correspondente a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e, consequentemente, 5.000 (cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo").

5.7. Escriturador das Notas Comerciais Escriturais

5.7.1. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Escriturador das Notas Comerciais Escriturais").

5.7.2. As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador das Notas Comerciais Escriturais na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais Escriturais.

5.7.3. Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais Escriturais.

5.7.4. Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais Escriturais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

5.7.5. O Escriturador das Notas Comerciais Escriturais não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

CLÁUSULA VICARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

6.1. Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

6.2. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 18 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão").

6.3. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série ("Data de Início da Rentabilidade").

6.4. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais Escriturais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

6.5. Garantias: Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento de **(i)** todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, pelas Avalistas por força das Notas Comerciais Escriturais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora, pelas Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** qualquer outro montante devido pela Devedora, pelas Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação; **(v)** qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI; e **(vi)** inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias:

6.5.1. Cessão Fiduciária: A Devedora constituirá cessão fiduciária sobre os direitos creditórios presentes e futuros de titularidade do Fiduciante, oriundos das vendas atuais e futuras das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário ("Direitos Creditórios" e "Unidades", respectivamente) e sobre a totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão das Unidades, na proporção do Empreendimento Imobiliário, nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) ("Sobejo", quando em conjunto com os Direitos Creditórios, "Direitos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"), os quais serão

direcionados e depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e apurados pelo Agente de Monitoramento e acompanhados pela Securitizadora.

6.5.1.1. Razão de Garantia: Mensalmente, o Agente de Monitoramento deverá calcular o índice de garantia, que deverá cumprir o percentual mínimo de 130% (cento e trinta por cento) e máximo de 200% (duzentos por cento), bem como deverá informar à Securitizadora sobre o resultado do referido cálculo, observada a fórmula abaixo ("Razão de Garantia"):

Até o Registro de Incorporação:

$$\text{Razão de Garantia } i = \frac{\text{Valor do Terreno}}{\text{SD CRI} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Fundo de Despesas} - \text{Fundo de Obras}}$$

Após o Registro de Incorporação:

$$\text{Razão de Garantia } ii = \frac{\text{Estoque} + \text{Recebíveis a VP}}{\text{SD CRI} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Fundo de Despesas} - \text{Fundo de Obras}}$$

Valor do Terreno = Preço de venda a mercado, conforme laudo de avaliação;
Estoque = 100% do estoque líquido das unidades permutadas, precificado pelo histórico de vendas dos últimos 6 meses. Se não houver estoque, precificado com o preço de venda a mercado;

Recebíveis a VP = 100% nos recebíveis elegíveis (adimplentes, sem atrasos superiores a 90 dias) à Valor Presente pela taxa da operação;

SD CRI = Saldo devedor do CRI;

Fundo de Reserva = Saldo dos recursos da Oferta mantidos em Fundo de Reserva;

Fundo de Despesas = Saldo dos recursos da Oferta reservados para arcar as despesas da Oferta; e

Fundo de Obras = Saldo dos recursos da Oferta mantidos em Fundo de Obras.

6.5.1.2. A Securitizadora enviará, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, ao Agente de Monitoramento, o extrato da Conta Centralizadora, as informações referentes ao saldo devedor dos CRI e ao saldo do Fundo de Despesas disponível para utilização, bem como eventuais informações adicionais necessárias para o cálculo da Razão de Garantia ("Relatório Mensal Securitizadora").

6.5.1.3. O Relatório Mensal Razão de Garantia deverá ser enviado pelo Agente de Monitoramento, mensalmente, à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório Mensal Securitizadora, e

deverá conter a memória de cálculo da Razão de Garantia, os documentos que comprovam o cálculo da Razão de Garantia, o valor presente dos Direitos Creditórios, a precificação do estoque e as outras informações que entender necessárias ("Relatório Mensal Razão de Garantia").

6.5.1.4. A Razão de Garantia e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão verificados, mensalmente, pela Securitizadora, até o 2º (segundo) Dia Útil anterior à cada Data de Pagamento vincenda ("Data de Apuração").

6.5.1.5. Caso a Razão de Garantia não seja cumprida em determinada Data de Apuração, a Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tenha sido notificada, pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora, acerca do descumprimento da Razão de Garantia, deverá realizar a Amortização Antecipada Obrigatória (conforme definida abaixo), sendo certo que a Securitizadora deverá informar, à Devedora, o valor necessário para a realização da Amortização Antecipada Obrigatória, de forma a reenquadrar a Razão de Garantia.

6.5.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: A Devedora constituirá, sob condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, mediante a liberação da alienação fiduciária do Terreno (conforme abaixo definido) outorgada pela Devedora em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Opea"), a qual garante o pagamento fiel, pontual e integral de 77,92% (setenta e sete inteiros e noventa e dois centésimos por cento) das obrigações garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, no valor de R\$58.500.000,00 (cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais) ("Alienação Fiduciária Prévia" e "Operação Opea"), por meio da assinatura do termo de liberação da Alienação Fiduciária Prévia, pela Opea, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e demais disposições aplicáveis, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*", celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a alienação fiduciária sobre o terreno matriculado sob o nº 290.008, junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RGI"), de propriedade da Devedora, onde será construído o Empreendimento Imobiliário ("Terreno"), sendo certo que, até a obtenção do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Imobiliário ("Registro de Incorporação"), a Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) recairá sobre o Terreno. Tão logo o Registro de Incorporação tenha sido concedido, o Empreendimento Imobiliário será composto por 11 Unidades, as quais serão descritas no Anexo I ao presente Contrato em substituição à descrição do Terreno, mediante a formalização de

aditamento ("Aditamento") ao presente instrumento ("Unidades" e, em conjunto com o Terreno, o "Imóvel"), de tal modo que a totalidade das Unidades passará a ser automaticamente onerada pela presente Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

6.5.3. Alienação Fiduciária de Quotas: A New Build constituirá, sob condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, mediante o devido registro na JUCESP da "*4ª Alteração do Contrato Social da Acutirinha Empreendimentos SPE Ltda.*", a ser realizada até 06 de janeiro de 2024 ("4ª ACS"), alienação fiduciária da totalidade das quotas da Devedora de sua titularidade, nos termos da "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*", celebrado nesta data entre a Devedora, a New Build e a Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente, e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Garantias Reais" e "Contratos de Garantia", respectivamente), sendo certo que a formalização da 4ª ACS se dará, inclusive, para fins de liberação de tais quotas outorgadas em garantia para fins da Operação Opea, a qual será liberada por meio da assinatura de termo de liberação pela Opea.

6.6. Aval: Comparecem as Avalistas no presente Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de avalistas, principais pagadoras e responsáveis solidárias com relação a todas as Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão, sendo certo que o Aval de cada um dos avalistas está limitado a 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas ("Aval", sendo que quando em conjunto com as Garantias Reais, as "Garantias").

6.6.1. As Avalistas se constituem, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), de forma irrevogável e irretratável, na condição de devedoras solidárias e principais pagadoras, juntamente com a Devedora, perante a Securitizadora, para o adimplemento da obrigação de pagamento constante neste Termo de Emissão, assinam o presente Termo de Emissão e declaram estar cientes e autorizar a outorga da presente garantia, aceitando todos os termos, condições e responsabilidades que daí advenham, sem a existência de qualquer benefício de ordem e de divisão entre a Devedora e as Avalistas.

6.6.2. O presente Aval entrará em vigor nesta data e permanecerá válido e vigente em todos os seus termos enquanto persistirem quaisquer obrigações ou responsabilidades para com a Securitizadora em decorrência deste Termo de Emissão e/ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação, extinguindo-se imediata e automaticamente mediante seu integral cumprimento.

6.6.3. As Avalistas desde já concordam e se obrigam a somente exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor por ele honrado nos termos do Aval após a Securitizadora ter recebido todos os valores a ela devidos nos termos deste Termo de Emissão.

6.6.4. As Avalistas declaram conhecer expressamente e concordam com os termos e condições deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação. Eventuais aditamentos firmados no âmbito dos referidos instrumentos não configurarão renúncia ou novação, expressa ou tácita, das obrigações garantidas pelas Avalistas, permanecendo as mesmas obrigadas até o pagamento integral dos valores devidos no âmbito deste Termo de Emissão. As Avalistas não poderão, em nenhuma hipótese e em nenhum momento, alegar contra a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares de CRI desconhecimento ou discordância das obrigações assumidas pela Devedora sob este Termo de Emissão e/ou sob os demais Documentos da Operação (incluindo em razão dos aditamentos que vierem a ser celebrados).

6.6.5. Cabe à Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado, requerer a execução, judicial ou extrajudicial, do Aval. O Aval poderá ser executado e exigido das Avalistas quantas vezes forem necessárias para a integral liquidação dos valores devidos, observada a limitação constante da Cláusula 6.6 acima. A não-excussão, total ou parcial, do Aval, ou sua excussão tardia, não ensejará, em hipótese nenhuma, perda do direito de excussão do Aval pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos titulares de CRI.

6.6.6. As Avalistas deverão pagar o montante relativo às obrigações previstas neste Termo de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação por escrito da Securitizadora às Avalistas informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão, em moeda corrente nacional, acrescidas dos encargos e despesas incidentes.

6.6.7. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que as Avalistas é relacionado à Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente da Operação de Securitização.

6.6.8. Com base nas demonstrações financeiras da New Build findas em 31 de dezembro de 2023, o capital social consolidado da New Build é de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo certo que o referido patrimônio poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela New Build perante terceiros.

6.6.9. A New Build declara estar devidamente autorizada a constituir o Aval de que trata este instrumento, nos termos da Aprovação Societária New Build se responsabilizando, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia.

6.6.10. As obrigações decorrentes deste Termo de Emissão serão cumpridas pelas Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

6.6.11. As Avalistas reconhecem que: **(i)** eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Termo de Emissão e não suspenderá qualquer ação movida pelo Agente Fiduciário dos CRI; **(ii)** deverá pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste Termo de Emissão sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e **(iii)** após o pagamento do saldo devedor ao Agente Fiduciário dos CRI, deverá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago.

6.6.12. As Avalistas poderão ser demandadas até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

6.6.13. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelas Avalistas, na condição de coobrigada, solidariamente com a Devedora, as Avalistas poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.6.14. A Devedora e as Avalistas se nomeiam reciprocamente como mandatárias solidárias com poderes especiais para cada um receba toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a esta Nota Comercial Escritural ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais, sendo certo que todas as notificações, intimações ou quaisquer comunicações deverão ser endereçadas exclusivamente ao endereço da sede da Devedora constante da Cláusula 13.1 sendo consideradas entregues para a Devedora e as Avalistas nesse referido endereço.

6.6.15. A Devedora e as Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada na Cláusula XIII, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e às Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

6.6.16. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou das Avalistas perante o Agente Fiduciário dos CRI.

6.7. Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto neste Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão vencimento em 24 de dezembro de 2029, sendo 1.832 (mil oitocentos e trinta e dois) dias corridos ("Data de Vencimento").

6.8. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

6.8.1. As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas, pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo constante no Anexo IV deste Termo de Emissão, após a verificação, pela Securitizadora, da efetiva subscrição da totalidade dos CRI.

6.8.2. As Notas Comerciais Escriturais serão integralizadas, pela Securitizadora, com os recursos advindos da integralização dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil a contar do cumprimento das Condições Precedentes constantes da Cláusula 6.9 abaixo (cada uma, uma "Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização ("Primeira Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, e **(ii)** após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 6.15 deste Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto nas Cláusulas 6.8.3 e 6.9 abaixo.

6.8.3. O preço de Integralização será pago pela Securitizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, conforme o caso, **(i)** para a conta nº 5155188-4, da agência 0001, do Banco QI Sociedade de Crédito Direto S.A., de titularidade da Devedora e movimentada exclusivamente pela Securitizadora ("Conta Vinculada"); e **(ii)** para a para conta corrente nº 98654-1, agência 1608, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341) (chave PIX: 47.944.216/0001-79) de

titularidade da Devedora ("Conta de Livre Movimentação"), nos seguintes prazos: **(i)** em cada Data de Integralização dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização (conforme abaixo definido) e caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e o recebimento da totalidade dos recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado venha a ocorrer até as 16:00 horas (inclusive) do dia em questão; ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente seguinte, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e o recebimento da totalidade dos recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado venha a ocorrer após as 16:00 horas (exclusive) de determinado dia, sendo certo que, nos termos da Cláusula XII, serão deduzidas do Preço de Integralização todas as Despesas (conforme abaixo definido) previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), após o recebimento, pela Securitizadora, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

6.9. Para fins da integralização dos CRI e das Notas Comerciais Escriturais e posterior liberação dos recursos dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais Escriturais à Devedora, as seguintes condições precedentes abaixo deverão ser cumpridas.

6.9.1. Para fins da integralização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais Escriturais ("Condições Precedentes Integralização dos CRI"):

- (a) perfeita formalização dos Documentos da Operação;
- (b) recebimento, pelo Coordenador Líder, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;
- (c) recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, do parecer legal (*Legal Opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação, conforme aplicável, em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas;
- (d) admissão dos CRI para negociação na B3;

- (e) recolhimento pela Devedora de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos CRI e da Oferta perante a CVM e a B3; e
- (f) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a realização da Oferta inviável ou desaconselhável.

6.9.2. Para a liberação dos recursos da primeira tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, as seguintes condições precedentes devem ser integralmente satisfeitas (ou renunciadas a exclusivo critério do Coordenador Líder) ("Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série"):

- (a) manutenção do cumprimento de todas as Condições Precedentes Integralização dos CRI;
- (b) não constatação, pela Securitizadora, de um Evento de Vencimento Antecipado;
- (c) realização, pela Devedora, do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP;
- (d) obtenção do arquivamento da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP;
- (e) recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade da Devedora perfeitamente formalizada;
- (f) apresentação, pela Securitizadora, de comprovante que ateste a existência de recursos suficientes para a completa integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série;
- (g) cumprimento, pelos Avalistas, pela Devedora, e por quaisquer respectivas empresas controladas, com que com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, e qualquer de suas respectivas controladas e Afiliadas, sob qualquer forma, da Legislação Socioambiental, o que será comprovado mediante o envio de declaração assinada pela Emitente ao Coordenador Líder nesse sentido; e
- (h) cumprimento, pela New Build e pela Devedora bem como pelas entidades integrantes de seus respectivos Grupos Econômicos, pelos sócios, acionistas, conselheiros, diretores e funcionários das entidades mencionadas anteriormente, de todos os dispositivos legais e regulatórios,

nacionais e estrangeiros, relativos à Legislação Anticorrupção, assim como: **(a)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção; **(b)** conhecem e entendem as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(d)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(e)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente ao Coordenador Líder o que será comprovado mediante o envio de declaração assinada pelos Avalistas e pela Devedora ao Coordenador Líder nesse sentido.

6.9.2.1. Observado o cumprimento das Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série, a ordem de prioridade de pagamento dos valores relativos à integralização da primeira tranche da 1ª Série das Notas Comerciais, por meio dos recursos depositados na Conta de Livre Movimentação e na Conta Vinculada, conforme aplicável, deve observar, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior, a seguinte forma:

- (a)** Pagamento das despesas *flat* da Operação;
- (b)** Pagamento das despesas advindas do “*Contrato de Consultoria*”, celebrado nesta data entre a Devedora e a Blue3 Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 55.379.491/0001-15, conforme aplicável;
- (c)** Composição do Valor Inicial do Fundo de Despesas;
- (d)** Liberação de até R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) na Conta Vinculada; e
- (E)** Composição do Valor Inicial do Fundo de Reserva.

6.9.3. Para a liberação dos recursos da segunda tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, as seguintes condições precedentes devem ser integralmente

satisfeitas (ou renunciadas a exclusivo critério do Coordenador Líder) ("Condições Precedentes Segunda Tranche da 1ª Série"):

- (a) manutenção do cumprimento de todas as Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série;
- (b) não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;
- (c) obtenção, pela Devedora, da liberação, na matrícula do Imóvel, da Alienação Fiduciária Prévia, com a entrega do respectivo termo de liberação, bem como protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI, para fins de verificação, na matrícula do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Imóvel à presente Emissão;
- (d) realização do protocolo da 4ª ACS na JUCESP;
- (e) obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de RTD Competente; e
- (f) realização do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD Competente.

6.9.3.1. Observado o cumprimento das Condições Precedentes Segunda Tranche da 1ª Série, a ordem de prioridade de pagamento dos valores relativos à integralização da segunda tranche da 1ª Série das Notas Comerciais, por meio dos recursos depositados na Conta de Livre Movimentação e na Conta Vinculada, conforme aplicável, deve observar, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior, a seguinte forma:

- (a) Liberação de até R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) na Conta Vinculada; e
- (b) Liberação do Excedente na Conta de Livre Movimentação, no valor de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

6.9.4. Para a liberação dos recursos da terceira tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, as seguintes condições precedentes devem ser integralmente satisfeitas (ou renunciadas a exclusivo critério do Coordenador Líder) ("Condições Precedentes Terceira Tranche da 1ª Série"):

- (a) manutenção do cumprimento de todas as Condições Precedentes Segunda

Tranche da 1ª Série;

- (b) não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;
- (c) obtenção do arquivamento da 4ª ACS na JUCESP;
- (d) obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD Competente;
- (e) obtenção de termo de quitação assinado por Felipe Bitar de Noce referente à nota promissória relativa ao pagamento do Terreno, bem como a transferência da posse e da propriedade, conforme modelo constante do Anexo VI a este Termo de Emissão;
- (f) comprovação da liberação de quaisquer gravames relativos ao Imóvel e obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI; e
- (g) obtenção do Registro de Incorporação pela Devedora, e sua respectiva apresentação à Securitizadora.

6.9.4.1. Observado o cumprimento das Condições Precedentes Terceira Tranche da 1ª Série, os recursos da terceira tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série serão liberados na Conta de Livre Movimentação.

6.10. As Notas Comerciais Escriturais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, conseqüentemente, à totalidade das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, em cada Data de Integralização.

6.11. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(b)** alteração na taxa SELIC; ou **(c)** alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, das Notas Comerciais Escriturais) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

6.12. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente.

6.13. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração 1ª Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = spread de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right]$$

Sendo que:

i = 3,70; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo; e
- (v) Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis de remuneração.

Para fins deste Termo de Emissão, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data de pagamento efetivo da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.14. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Sendo que:

$i = 3,69$; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo; e
- (v) Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis de remuneração.

6.15. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração 1ª Série e a Remuneração 2ª Série, a "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série acumulada no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo " n " um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até " n ";

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Sendo que:

$i = 3,68$; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDik), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.
- (v) Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis de remuneração.

6.16. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

6.16.1. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série.

Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.16.2. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.

Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.16.3. Pagamento da Remuneração da Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 3ª Série", e quando referido em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.16.4. O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será feito pela Devedora à Securitizadora mediante crédito a ser realizado exclusivamente na conta corrente nº 97727-5, agência 3100 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado") necessariamente até o final do dia de cada Data de Pagamento da Remuneração.

6.16.5. Farão jus aos pagamentos relativos às Notas Comerciais Escriturais aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

6.17. Amortização do Principal

6.17.1. Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

6.17.2. Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou de resgate

antecipado total decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

6.17.3. Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

6.18. Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Devedora à Securitizadora mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, necessariamente até o final do dia da respectiva data de pagamento.

6.19. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais Escriturais, 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.

6.19.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

6.20. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

6.21. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.20 acima, o não comparecimento do Titular de Nota Comercial para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado publicado pela Devedora, nos termos deste Termo de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento dos Encargos Moratórios previstos na Cláusula 6.20 acima, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.22. Publicidade: Todos os atos e decisões futuras a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Securitizadora, nos endereços previstos na Cláusula XII.

6.23. As publicações supramencionadas ficarão dispensadas, caso o fato a ser noticiado seja comunicado de forma direta e individual pela Devedora a cada um dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, por meio físico ou eletrônico, em ambos os casos com aviso ou comprovante de recebimento.

6.24. Tributos

6.24.1. A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão, inclusive após eventual transferência das Notas Comerciais Escriturais ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais Escriturais serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção.

6.24.2. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão ("Alteração de Tributos"), a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos, devendo acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

6.24.3. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

6.24.4. A Devedora não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável, ficando desde já estabelecido que caso qualquer cancelamento de isenção ou de imunidade tributária com relação ao CRI seja decorrente de infrações atribuíveis à Devedora e/ou a não destinação dos recursos decorrentes deste Termo de Emissão na forma da Cláusula 3.2 acima, a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Securitizadora, os titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.

6.24.5. A Devedora não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos titulares de CRI.

6.25. Conversibilidade

As Notas Comerciais Escriturais não serão conversíveis em participação societária da Devedora, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195.

6.26. Repactuação Programada

6.26.1. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

CLÁUSULA VII RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓ- RIA

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

7.1.1. Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série. A Devedora poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a qualquer tempo, a partir da data da 1ª (primeira) Integralização, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez)

Dias Úteis contados da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série").

7.1.2. *Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série*. A Devedora poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a qualquer tempo, a partir da data da 1ª (primeira) Integralização, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série").

7.1.3. *Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série*. A Devedora poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a qualquer tempo, a partir da data da 1ª (primeira) Integralização, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o "Resgate Antecipado Facultativo Total").

7.2. Amortização Extraordinária Facultativa

7.2.1. A Devedora poderá, a partir da Data de Início de Rentabilidade, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais ou de cada uma das séries das Notas Comerciais Escriturais, aplicada a sua totalidade ou a totalidade cada uma das séries, conforme o caso, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate ("Amortização Extraordinária Facultativa").

7.3. Amortização Antecipada Obrigatória

7.3.1. A partir da Data de Emissão, os Direitos Creditórios deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta Centralizadora e apurados pelo Agente de Monitoramento e acompanhados pela Securitizadora, até a Data de Apuração, de modo que sejam utilizados, **(i)** na hipótese de ocorrência da venda de alguma das Unidades até a primeira Data de Pagamento da Remuneração, qual seja, até 20 de dezembro de 2025 (exclusive), para pagamento dos valores

referentes à respectiva Remuneração devida entre a Data de Emissão e a data em que ocorrer a formalização da venda da(s) respectiva(s) Unidade(s); **(ii)** nos termos da Cláusula 6.5.1.5, para recomposição da Razão de Garantia; e/ou **(iii)** obrigatoriamente, na Data de Apuração, de acordo com a ordem de prioridades de pagamento (*cash sweep*) abaixo descrita ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ("Amortização Antecipada Obrigatória").

7.3.1.1. Cascata de Pagamentos: A ordem de prioridade de pagamentos de Notas Comerciais abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e dos respectivos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior, na seguinte forma ("Cascata de Pagamentos"):

- a. Liberação para a Devedora do valor mensal do regime especial de incorporações imobiliárias (RET) para o respectivo mês, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável;
- b. Pagamento das despesas da Operação, se aplicável;
- c. Pagamento das despesas advindas do "*Contrato de Consultoria*", celebrado na presente data entre a Devedora e a Blue3 Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 55.379.491/0001-15, conforme aplicável;
- d. Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- e. Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- f. Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- g. Pagamento da Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais (e respectivos encargos), se aplicável;
- h. Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, se aplicável;
- i. Liberação, à Devedora, do montante de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), caso possível;

- j. Composição do Fundo de Obras em valor referente a 120% (cento e vinte por cento) do saldo remanescente de obra, a ser mensurado pelo Agente de Monitoramento; e
- k. Eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos das Notas serão aplicados, por conta e ordem da Devedora, para a Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto nesta Cláusula VII.

7.3.2. Considerando que a realização da Amortização Antecipada Obrigatória depende da existência de recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para tanto, caso tal condição não seja verificada, a Amortização Antecipada Obrigatória não será devida.

7.3.3. Para os fins de clareza, as Partes acordam que, sobre os pagamentos realizados por meio do mecanismo de retenções Centralizadora (*cash sweep*), conforme previsto neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, não incidirá qualquer prêmio.

CLÁUSULA VIII VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático. A Securitizadora deverá, automaticamente, considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, pela Devedora e/ou pelas Avalistas observados os prazos de cura estabelecidos individualmente nos subitens abaixo, quando for o caso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações da Devedora e/ou das Avalistas referentes às Notas Comerciais Escriturais, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos"):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao Valor Nominal Unitário e/ou à Remuneração e/ou outras obrigações previstas neste Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, na respectiva data de pagamento prevista neste Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de vencimento antecipado de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, por meio de quaisquer dívidas, instrumentos ou títulos financeiros, contraídos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, ainda que na condição de garantidoras, conforme o caso, no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, cujo valor individual, considerando a

Devedora, os Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento. Para fins do presente Termo de Emissão, o termo **(a)** "Controladas" aplica-se somente a pessoas jurídicas e significa qualquer sociedade **(i)** controlada (conforme definição de Controle), direta ou indiretamente, por tal pessoa; e **(ii)** que seja consolidada às demonstrações financeiras de tal pessoa; **(b)** "Controle" significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ("Lei das Sociedades por Ações"); e **(c)** "Controladas Relevantes" significam aquelas Controladas que representem 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no último EBITDA disponível na data do evento;

(iii) cessão, promessa de cessão ou transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas de quaisquer das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e/ou nos termos dos Contratos de Garantia, sem aprovação prévia da Securitizadora;

(iv) ocorrência de: **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou da New Build; **(b)** extinção, encerramento, dissolução e/ou liquidação da Devedora e/ou da New Build; **(c)** pedido de autofalência ou insolvência, conforme aplicável, formulado pela Devedora e/ou pelos Avalistas; e **(d)** declaração de insolvência da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável;

(v) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei da Devedora, da New Build e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) se a Devedora e/ou os Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes **(a)** propuser 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 **(b)** ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; requeira tutela de urgência cautelar nos termos do artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 e eventuais alterações posteriores, para se proteger de forma genérica de potenciais ações de cobrança ou execuções, inclusive nos termos da Lei das Sociedades por Ações, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e da New Build;

(viii) realização de redução de capital social da Devedora e/ou da New Build, exceto se para absorção de prejuízos ou se realizada no âmbito de operação societária dentro do próprio grupo da Devedora e da New Build, sem alteração do controle direto ou indireto, e desde que a(s) sociedade(s) resultante(s) continuem ou venham a ser tornar coobrigadas solidárias pelo adimplemento das Notas Comerciais Escriturais ("Reorganização Societária Permitida");

(ix) caso este Termo de Emissão, os Contratos de Garantia e/ou de qualquer Documentos da Operação sejam objeto de questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, qualquer sociedade controladora, controlada, coligada ou sob controle comum da Devedora e/ou da New Build, exceto para aqueles questionamentos que não tratem da existência, validade e exequibilidade dos Documentos da Operação;

(x) caso a Devedora, as Avalistas ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, promovam qualquer medida com o propósito de fazer com que este Termo de Emissão, os Contratos de Garantia ou qualquer outro Documento da Operação e/ou de qualquer de suas disposições seja anulado, considerado nulo, inválido ou inexecutável, total ou parcialmente, nos termos da legislação;

(xi) em caso de cessão, venda ou qualquer forma de transferência ou alteração do Controle da Devedora e/ou da New Build, sem a comunicação e a obtenção da aprovação prévia da Securitizadora, exceto **(a)** pela realização da 4ª ACS, e **(b)** se mantido o controle direto e indireto atual da Devedora e/ou da New Build;

(xii) não destinação, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 3.2 acima;

(xiii) ilegalidade, nulidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade deste Termo de Emissão (e/ou de quaisquer disposições) ou de qualquer Documentos da Operação, declarada por meio de decisão judicial ou sentença arbitral, conforme aplicável;

(xiv) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelas Avalistas neste Termo de Emissão, nos Contratos de Garantia ou em qualquer Documentos da Operação;

(xv) descumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral, de natureza condenatória, contra a Devedora e/ou Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, em valor, individual ou agregado, considerando a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, de forma individual, igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento, exceto se for concedido efeito suspensivo pelo juízo competente ao(s) respectivo(s) recurso(s) interposto(s) contra a referida decisão;

(xvi) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da New Build, exceto se realizado no âmbito **(a)** de Reorganização Societária Permitida, **(b)** da 4ª ACS, ou **(c)** mediante comunicação e obtenção de aprovação prévia da Securitizadora;

(xvii) caso a Devedora e/ou as Avalistas se encontrem inadimplentes perante quaisquer obrigações pecuniária relativas às Notas Comerciais Escriturais, pagamentos pela Devedora ou pela New Build na forma de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, amortização de ações ou outras formas de bonificação em dinheiro e/ou remuneração, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto no artigo 109 da Lei das Sociedades por Ações. Caso a Devedora e/ou as Avalistas se encontrem adimplentes perante quaisquer obrigações pecuniária relativas às Notas Comerciais Escriturais não há quaisquer limitações à distribuição de dividendos; e

(xviii) qualquer forma de constituição de gravame ou Ônus (conforme definido abaixo), sobre aos bens ou ativos da Devedora objeto das Garantias. Para fins deste Termo de Emissão "Ônus" deve ser entendido como hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, gravame, usufruto, promessa de venda, opção de compra, encargo ou outro direito real de garantia sobre os ativos de tal sociedade ou entidade ou qualquer acordo de preferência que tenha o efeito prático de criar uma garantia real sobre qualquer ativo ora de propriedade da entidade.

8.1.1. Caso a Devedora não efetue o pagamento previsto na forma estipulada na Cláusula 8.1 (i) acima, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão devidos desde a data de vencimento da obrigação descumprida e acrescidos ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, incidentes a partir do Dia Útil seguinte à ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado de Declaração Automática até a data de seu efetivo pagamento, o qual será realizado fora do âmbito da B3.

8.1.2. No caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. O vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais deve ser comunicado imediatamente ao Escriturador das Notas Comerciais Escriturais e à B3.

8.1.3. Apenas a título de notificação, a Securitizadora se obriga a informar a Devedora em até 1 (um) Dia Útil a contar da sua ciência sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Automático.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático. A Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI conforme previsto na Cláusula 16 e seguintes do Termo de Securitização, e comunicar a Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que houver tomado ciência de quaisquer dos eventos listados abaixo, para que os titulares de CRI reunidos em assembleia especial especialmente convocada para este fim, possam deliberar a respeito de eventual **não** declaração do vencimento antecipado das obrigações da Devedora referentes às Notas Comerciais Escriturais e, caso declarado o vencimento antecipado, exigirá da Devedora o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora em relação à respectiva série, nos termos deste Termo de Emissão ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Evento(s) de Vencimento Antecipado"):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação acerca do inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(ii) descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas e/ou por suas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de qualquer obrigação pecuniária não sanada no prazo de cura previsto no respectivo contrato, ainda que na condição de garantidor, no mercado financeiro ou no mercado de capitais local ou internacional da Devedora e/ou das Avalistas, cujo valor individual ou agregado considerando a Devedora, a Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de forma individual, seja superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento;

(iii) ocorrência de falência da Devedora e/ou da New Build, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal ou que não tenha decisão judicial suspendendo o procedimento

(iv) ocorrência de: **(a)** decretação de falência de qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes e/ou insolvência civil, nos termos do artigo 748 do Código Civil, da New Build; **(b)** extinção, encerramento, dissolução e/ou liquidação de qualquer de suas Controladas Relevantes; ou **(c)** pedido de autofalência ou insolvência, conforme aplicável, formulado por qualquer de suas Controladas Relevantes;

(v) protesto de títulos ou de obrigação dessa natureza contra a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado, considerando a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento, exceto se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do protesto, tiver sido comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(vi) sequestro, arresto ou penhora de qualquer dos ativos da Devedora e/ou das Avalistas, cujo valor individual ou agregado, considerando a Devedora e as Avalistas, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do valor dos ativos da Devedora e/ou das Avalistas;

(vii) comprovarem-se incorretas, insuficientes, inconsistentes ou incompletas quaisquer das informações prestadas pela Devedora e/ou pelas Avalistas neste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia. No caso de incompletas ou omissas, pode a Devedora, a fim de elidir a mora, completar as informações no prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido, desde que não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(viii) alteração do objeto social da Devedora e/ou da New Build que faça com que a Devedora e/ou a New Build, conforme seja o caso, venha a deixar de atuar prioritariamente dentro do escopo de seus respectivos objetos sociais;

(ix) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, cassação ou suspensão das licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, exigidas pela legislação e regulamentação aplicável, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou pela New Build, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo tempestivo de renovação; **(b)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido efeito suspensivo; e **(c)** que estejam em fase de regularização, para as quais a Devedora ou a New Build possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância, e que, em qualquer uma das hipóteses, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(x) existência de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial contra: **(i)** a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controlada ou coligadas, conforme aplicável; ou **(ii)** os controladores ou representantes da Devedora e/ou das Avalistas, desde que estes tenham agido em nome e em benefício da Devedora e/ou das Avalistas; envolvendo, mas não se limitando, a violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração

pública ou atos anticoncorrenciais, incluindo, sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e no *UK Bribery Act 2010* (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");

(xi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora ou pela New Build de propriedade ou posse, direta ou indireta de bens cujo valor, individualmente ou em conjunto, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do valor total do ativo da Devedora e/ou da New Build, anualmente verificado de acordo com as demonstrações financeiras da Devedora e/ou da New Build a contar da Data de Emissão, dos ativos imobilizados da Devedora ou da New Build, de forma individual, conforme o caso, conforme previsto nas demonstrações financeiras mais recentes da Devedora e/ou da New Build à época do evento;

(xii) durante todo o prazo das obras do Imóvel, atraso ou desvio de obras do Imóvel superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias corridos, sempre que ocorrer tal evento, em relação ao respectivo cronograma indicativo constante da tabela 2 do Anexo I deste Termo de Emissão, conforme atestado em Relatório de Medição disponibilizado pelo Agente de Monitoramento;

(xiii) não cumprimento da Razão da Garantia (conforme definida nos Contratos de Garantia), não sanada no prazo de cura constante nos respectivos Contratos de Garantia;

(xiv) prestação de garantia fidejussória por quaisquer dos sócios pessoa física da Devedora e/ou da New Build, conforme aplicável; e

(xv) a Devedora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por qualquer dos seguintes auditores independentes registrados na CVM: PricewaterhouseCoopers, Deloitte, KPMG, Ernst & Young, BDO, Grant Thornton e Ecovis WFA Auditores Independentes S/S ("Auditores").

8.2.1. Para fins deste Termo de Emissão, consideram-se:

"EBITDA": significa para qualquer período, o resultado acumulado no ano fiscal, antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de quotistas minoritários. O EBITDA será calculado com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas da Devedora, para todos os efeitos sem considerar eventuais impactos do IFRS 16.

8.2.2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 8.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

8.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos previstos na Cláusula 8.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Devedora convocará assembleia geral de titulares das Notas Comerciais Escriturais em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para deliberar acerca da **não** declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e o consequente resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

8.2.4. A Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, deverá sempre seguir a orientação determinada pelos titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização e observadas as Cláusulas 8.2.5 abaixo e 8.2.6 abaixo. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da assembleia especial de titulares de CRI, a não manifestação dos titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, deverá se manifestar a favor do **não** vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

8.2.5. A Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da dos Titulares dos CRI sobre o vencimento antecipado previsto na Cláusula 8.2 acima, será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 11 do Termo de Securitização.

8.2.6. Adicionalmente, a assembleia especial de titulares de CRI que deliberará a decisão da Securitizadora a respeito da renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), será realizada em conformidade com o Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 6.4.7 do Termo de Securitização, sendo certo que quaisquer alterações nos Documentos da Operação decorrente de referida renúncia e/ou perdão temporário serão realizadas com base no quórum aqui referido.

8.2.7. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora obriga-se a pagar e será exigível da Devedora o pagamento imediato do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*

desde a Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Securitizadora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais Escriturais.

8.2.8. Para fins deste Termo de Emissão, "Efeito Adverso Relevante" **(i)** significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração, desde que devidamente fundamentado sobre a Devedora e/ou as Avalistas que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, reputacional ou de qualquer outra natureza, da Devedora e/ou das Avalistas, ou **(ii)** que afete a capacidade da Devedora e/ou das Avalistas de cumprir com suas obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, da Emissão ou da Oferta, desde que devidamente fundamentada.

CLÁUSULA IX

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DA AVALISTA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, a Devedora e as Avalistas, conforme o caso, adicionalmente se obrigam a:

(i) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI os seguintes documentos e informações:

(a) após o cumprimento da obrigação prevista no item (xvii) abaixo dentro do prazo máximo de **(A)** 90 (noventa) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: **(1)** cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e **(2)** declaração assinada por representantes legais da Devedora e das Avalistas atestando que: **(I)** permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(II)** não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou das Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora;

(b) em relação exclusivamente à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos aos titulares dos CRI;

(c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora ou pelas Avalistas relacionada a um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável;

(e) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante; e

(f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou no prazo que for necessário para atendimento de lei ou demanda judicial ou administrativa, informações e/ou documentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, quando aplicáveis;

(iii) em relação à Devedora e às Avalistas, cumprir as determinações da CVM e da B3, quando aplicáveis;

(iv) cumprir as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles **(i)** que sejam contestados de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, cujo efeito esteja suspenso e **(ii)** cujo inadimplemento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(v) cumprir todas as normas e regulamentos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas e regulamentos da CVM e da B3, quando aplicáveis, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(vi) em relação à Devedora e às Avalistas e, quando existentes, às suas respectivas Controladas, cumprir a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à, Legislação Socioambiental;

(vii) observar, cumprir pela Devedora e pelas Avalistas, suas respectivas controladoras, controladas, coligadas, administradores, sócios com poderes de administração,

funcionários e/ou eventuais subcontratados agindo em nome e benefício da Devedora e/ou das Avalistas, conforme o caso, toda e qualquer lei que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, contra a livre concorrência de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora, as Avalistas e suas atividades, relacionados a esta matéria e na medida em que sejam aplicáveis à Devedora, às Avalistas, às suas Controladas, coligadas, administradores e empregados, e às suas atividades, devendo **(a)** adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto 11.129, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; **(b)** dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em violação as Leis Anticorrupção; e **(d)** notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de qualquer descumprimento a tais leis ou existência de investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira ou a descumprimento das Leis Anticorrupção;

(viii) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão desta Emissão para a prática de ato previsto nas Leis Anticorrupção;

(ix) cumprir e fazer com que: **(a)** suas Controladas, e **(b)** as suas coligadas, quando agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da New Build, e **(c)** seus diretores, membros de conselho de administração, representantes e empregados quando agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da New Build cumpram, e **(d)** envidar seus melhores esforços para que seus contratados e prestadores de serviço que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou das Avalistas, sob qualquer forma, cumpram, bem como mantenham políticas internas, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Escriturais, a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder com as diligências exigidas para a atividade da espécie, 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 (“Legislação Ambiental”) e a legislação trabalhista e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho

e Previdência Social – MTE e do Ministério das Mulheres, da Igualdade Racial, da Juventude e dos Direitos Humanos, em vigor (“Legislação Trabalhista”), exceto por aquelas **(I)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos; **(II)** que estejam em fase de regularização, para as quais a Devedora e/ou a New Build possua(m) provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou **(III)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, em todos os casos;

(x) cumprir e fazer com que: **(a)** suas Controladas, e **(b)** as suas coligadas, quando agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da New Build, e **(c)** seus diretores, membros de conselho de administração, representantes e empregados quando agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da New Build, e **(d)** envidar seus melhores esforços para que seus contratados cumpram a legislação trabalhista relativa à não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou a não discriminação de raça e gênero e aos direitos dos silvícolas e/ou à saúde e segurança ocupacional, e/ou às práticas que incentivem a prostituição (“Legislação de Proteção Social” e, em conjunto com a Legislação Ambiental e a Legislação Trabalhista, a “Legislação Socioambiental”);

(xi) em relação à Devedora e à New Build, manter e sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas: **(a)** em processo tempestivo de renovação; **(b)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido efeito suspensivo; e **(c)** e cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xii) em relação à Devedora e às Avalistas, manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão;

(xiii) em relação à Devedora, contratar e manter contratados, até o vencimento das Notas Comerciais Escriturais, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador das Notas Comerciais Escriturais;

(xiv) em relação à Devedora e às Avalistas, manter em dia o pagamento das obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, ou cujo descumprimento não possa, direta ou indiretamente, causar um Efeito Adverso Relevante;

(xv) em relação à Devedora, notificar, na mesma data, a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI da convocação, pela Devedora, de qualquer Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais e assembleia especial de titulares dos CRI;

(xvi) em relação à Devedora, convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deveria fazê-lo, assembleia especial de titulares dos CRI, para deliberar sobre as matérias previstas neste Termo de Emissão, caso a Securitizadora não o faça no prazo aplicável; e

(xvii) em relação à Devedora e às Avalistas, comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias especiais de titulares dos CRI, sempre que solicitada.

CLÁUSULA X

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

10.1. Os Titulares de Notas Comerciais Escriturais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora. A assembleia poderá ser realizada conjuntamente em virtude de interesse referente à totalidade das Notas Comerciais Escriturais ou separadamente referente às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso.

10.1.1. Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, e tendo em vista que a totalidade das Notas Comerciais Escriturais será subscrita pela Securitizadora, qualquer deliberação ou referência às Notas Comerciais Escriturais será deliberada no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada conjuntamente em virtude de interesse referente à totalidade dos CRI ou separadamente referente aos CRI da 1ª Série, aos CRI da 2ª Série e aos CRI da 3ª Série, conforme o caso.

10.2. Conforme disposto nas cláusulas 10.1.1 e 10.1.2, após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu

silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

10.3. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais Escriturais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 10.1 acima respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, qual seja, no prazo de 8 (oito), dias a contar da primeira convocação, e no prazo de 5 (cinco) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Securitizadora ou, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, da totalidade dos titulares das Notas Comerciais Escriturais ou das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, conforme o caso.

10.4. As assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais instalar-se-ão com a presença da Securitizadora, ou, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, com a presença de 33% (trinta e três por cento) mais um dos titulares de Notas Comerciais Escriturais em Circulação ou das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série em Circulação, conforme o caso, em primeira convocação, ou qualquer número de titulares de Notas Comerciais Escriturais presentes, em segunda convocação.

10.5. A presidência das assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais caberá à Securitizadora.

10.6. Nas deliberações das assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a cada uma das Notas Comerciais Escriturais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular de Notas Comerciais Escriturais ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 10.2 acima e salvo se houver liquidação do Patrimônio Separado.

10.7. Em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, aplicar-se-ão a este Termo de Emissão todos os quóruns de deliberação e demais regras relativas à assembleia geral de titulares dos CRI prevista no Termo de Securitização.

10.8. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, conforme orientação dos Titulares de CRI deliberada na Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para tal finalidade, serão válidas e eficazes perante a Devedora.

10.9. Aplica-se às assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

10.10. Para fins deste Termo de Emissão, **(i)** "Notas Comerciais Escriturais 1ª Série em Circulação" significam todas as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Devedora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) da devedora, sociedades sob controle comum, administradores da Devedora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; **(ii)** "Notas Comerciais Escriturais 2ª Série em Circulação" significam todas as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Devedora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) da devedora, sociedades sob controle comum, administradores da Devedora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; **(iii)** "Notas Comerciais Escriturais 3ª Série em Circulação" significam todas as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Devedora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) da devedora, sociedades sob controle comum, administradores da Devedora, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e **(iv)** "Notas Comerciais Escriturais em Circulação" significam, em conjunto, as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série em Circulação, as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série em Circulação e as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série em Circulação.

CLÁUSULA XI

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA E DA AVALISTA

11.1. Sem prejuízo das demais declarações contidas neste Termo de Emissão, a Devedora declara e garante, nesta data, que:

(i) é plenamente capaz, tem autoridade para conduzir seus negócios e para a celebração deste Termo de Emissão, assim como para assumir, cumprir e observar as obrigações nela contidas e nos demais Documentos da Operação;

(ii) possui patrimônio suficiente para adimplir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão;

(iii) suas propriedades estão de acordo, com as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor, não havendo quaisquer circunstâncias que possam embasar uma ação

ambiental contra a Devedora, exceto por aquelas **(i)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos; e **(ii)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(iv) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada;

(v) está devidamente autorizada e obteve as autorizações, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Emissão, bem como à celebração dos demais Documentos da Operação de que é parte e ao cumprimento das obrigações previstas em tais instrumentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;

(vi) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste instrumento e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(vii) este Termo de Emissão, assim como as obrigações previstas neste instrumento, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III, bem como §4º, do Código de Processo Civil;

(viii) a celebração deste Termo de Emissão, assim como a assunção e o cumprimento das obrigações previstas neste instrumento: **(a)** não infringem seu contrato social, conforme aplicável; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(c1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento de que seja parte ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, nem em **(c2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(c3)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Devedora e/ou das Avalistas, com exceção das Garantias; **(c4)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora ou qualquer de seus ativos estejam sujeitos; e **(c5)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora ou qualquer de seus respectivos ativos;

(ix) inexistem **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(b1)** que possa causar um Efeito Adverso Relevante na Devedora; ou **(b2)** visando a anular, invalidar ou questionar este Termo de Emissão;

(x) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, e não ocorreu qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado;

(xi) todas as informações escritas fornecidas à Securitizadora até a Data de Emissão para fins da Oferta não contêm e não conterão qualquer informação falsa ou incorreta ou deixam ou deixarão de informar qualquer fato relevante e que seja necessário para fazer com que as informações neles contidas, em vista das circunstâncias em que foram prestadas, não sejam enganosas ou incorretas;

(xii) têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Devedora e das Avalistas, em observância ao princípio da boa-fé;

(xiii) as informações prestadas e fornecidas pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e corretas, não omitem qualquer fato relevante necessário, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xiv) nenhum registro, escrituração, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, ou, ainda, para a realização da Emissão, exceto pela realização da 4ª ACS;

(xv) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, em relação aos quais a Devedora ou suas Controladas tenham sido citadas ou notificadas, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a prejudicar a capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações assumidas no âmbito deste Termo de Emissão;

(xvi) possui as autorizações e licenças, inclusive ambientais, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício regular de suas atividades, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação;

(xvii) cumpre a Legislação Ambiental e a Legislação Trabalhista, exceto por aquelas **(a)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa **(b)** que estejam em fase de regularização, para as quais a Devedora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e cuja exigibilidade esteja suspensa, em todos os casos;

(xviii) cumpre a Legislação de Proteção Social;

(xix) **(a)** não utiliza ou incentiva, conforme aplicável, e faz com que: **(i)** suas Controladas, e **(ii)** suas coligadas, quando agindo em nome e benefício da Devedora; e **(iii)**

seus diretores, membros de conselho de administração, representantes e empregados quando agindo em nome e benefício da Devedora, não utilizem e não incentivem a prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, e **(b)** não infringe, e fazer com que suas Controladas não infrinjam, e orienta suas coligadas a não infringir, direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como normas relativas à discriminação de raça e gênero, declarando ainda que não foram condenadas na esfera judicial ou administrativa por tais temas, assim como por crime contra o meio ambiente e, ainda, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar, combater ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xx) cumpre e observa, por si e faz com que suas respectivas controladoras, controladas, coligadas, administradores, sócios com poderes de administração, funcionários e/ou eventuais subcontratados agindo em nome e benefício da Devedora, conforme o caso, cumpram, as Leis Anticorrupção, declarando, que não existe qualquer descumprimento a tais leis ou existência de investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira ou a descumprimento das Leis Anticorrupção;

(xxi) não omitiu deliberadamente quaisquer fatos, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que cause alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais;

(xxii) não possui condenações em nenhum grau de jurisdição, ou sanções no âmbito da Legislação Socioambiental e das Leis Anticorrupção;

(xxiii) as obrigações da Devedora nos termos deste Termo de Emissão constituem obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas;

(xxiv) mantém um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: **(a)** as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração da Devedora; e **(b)** as operações sejam registradas conforme necessário para permitir a elaboração das demonstrações financeiras da Devedora de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e para manter a contabilidade dos ativos da Devedora;

(xxv) possui e detém pedido ou o título de todas as patentes, direitos de patente, marcas comerciais, marcas de serviço, nomes e bandeiras comerciais, direitos autorais e obras sob direitos autorais, contratos de cessão de direito de uso de direitos autorais e obras sob direito autorais, segredos comerciais e informações comerciais confidenciais, *software* e outros direitos de propriedade intelectual similares necessários para capacitá-la a continuar conduzindo, em todos os aspectos relevantes, seus negócios da forma

como são atualmente conduzidos, exceto onde a falta deste título não possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(xxvi) não omitiu ou omitirá deliberadamente da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI e dos titulares de CRI, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;

(xxvii) as demonstrações financeiras da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, são verdadeiras, completas e corretas na data em que foram preparadas, e refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Devedora no período e foram auditadas e não houve qualquer alteração adversa relevante em sua situação financeira e em seus resultados operacionais, desde a elaboração de tais demonstrações financeiras da Devedora;

(xxviii) as demonstrações financeiras da Devedora acima referidas foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras da Devedora mais recentes, não houve, nenhum fato que pudesse causar um Efeito Adverso Relevante à Devedora;

(xxix) a Devedora ou qualquer de seus bens não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil 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, exceto com relação aqueles bens que são objeto de concessões governamentais e considerados de interesse público;

(xxx) todas as informações prestadas no âmbito da Emissão até a presente data para fins de análise e aprovação da emissão das Notas Comerciais Escriturais e a realização da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e corretas, não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações (consideradas como um todo) não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(xxxi) responsabiliza-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;

(xxxii) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário dos CRI que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;

(xxxiii) cumprirá todas as determinações da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI vinculadas ao cumprimento das disposições previstas nas regulamentações da CVM aplicáveis;

(xxxiv) a emissão das Notas Comerciais Escriturais em favor da Securitizadora servirá para constituição de lastro de Operação de Securitização que envolverá a emissão de CRI pela Securitizadora, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, e que serão objeto da Oferta nos termos da Resolução CVM 160;

(xxxv) sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão, obriga-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI caso qualquer das declarações prestadas nos termos deste Termo de Emissão seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada;

(xxxvi) está em dia com o pagamento das obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei e necessárias ao exercício de suas atividades, exceto **(a)** por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, **(b)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante; e **(c)** pela pendência quanto ao pagamento do IPTU dos anos de 2023 e 2024 referente ao Empreendimento Imobiliário, com número de referência 300.014.0027-1; e

(xxxvii) está em dia com o pagamento das obrigações de natureza trabalhista necessárias ao exercício de suas atividades, exceto **(a)** por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, ou **(b)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante.

11.2. Cada um dos Avalistas, individualmente, declara e garante à Securitizadora, conforme aplicável, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

(i) é plenamente capaz, tem autoridade para conduzir seus negócios e para a celebração deste Termo de Emissão, assim como para assumir, cumprir e observar as obrigações nela contidas;

(ii) possui patrimônio, em conjunto com a própria Devedora, suficiente para adimplir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão;

(iii) suas propriedades estão de acordo, com as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor, não havendo quaisquer circunstâncias que possam embasar uma ação ambiental contra a Devedora, exceto por aquelas **(i)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos; e **(ii)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(iv) a New Build é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada;

(v) está devidamente autorizado e obteve as autorizações, inclusive societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Emissão, bem como à celebração dos demais Documentos da Operação de que é parte e ao cumprimento de todas as obrigações previstas em tais instrumentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;

(vi) os representantes legais da New Build que assinam este Termo de Emissão têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações previstas neste instrumento e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(vii) este Termo de Emissão, assim como as obrigações previstas neste instrumento, constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III, bem como § 4º, do Código de Processo Civil;

(viii) a celebração deste Termo de Emissão, assim como a assunção e o cumprimento das obrigações previstas neste instrumento: **(a)** não infringem o contrato social da New Build; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que sejam parte ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(c1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento de que sejam parte ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, nem em **(c2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(c3)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Devedora e/ou das Avalistas, com exceção das Garantias **(d)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora ou qualquer de seus ativos estejam sujeitos; e **(e)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Avalistas ou qualquer de seus respectivos ativos;

(ix) inexistem **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, **(i)** que possa causar um efeito adverso relevante nas Avalistas; ou **(ii)** visando a anular, invalidar ou questionar este Termo de Emissão;

(x) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, e não ocorreu qualquer Evento de Inadimplemento;

(xi) tem plena ciência e concordam integralmente que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;

(xii) todas as informações escritas fornecidas aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais até a Data de Emissão para fins da Oferta não contêm e não conterão qualquer informação falsa ou incorreta ou deixam ou deixarão de informar qualquer fato relevante e que seja necessário para fazer com que as informações neles contidas, em vista das circunstâncias em que foram prestadas, não sejam enganosas ou incorretas;

(xiii) as informações prestadas e fornecidas pela Devedora são verdadeiras, atuais, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xiv) nenhum registro, escrituração, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, ou, ainda, para a realização da Emissão, exceto a realização das Aprovações Societárias;

(xv) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, em relação aos quais a Devedora ou suas Controladas tenham sido citadas ou notificadas, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a prejudicar a capacidade das Avalistas de cumprir com as obrigações assumidas no âmbito deste Termo de Emissão;

(xvi) possui as autorizações e licenças, inclusive ambientais, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício regular de suas atividades, exceto por aquelas em processo tempestivo de renovação;

(xvii) cumpre a Legislação Ambiental e a Legislação Trabalhista, exceto por aquelas **(i)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa **(ii)** que estejam em fase de regularização, para as quais a Devedora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

(xviii) cumpre a Legislação de Proteção Social;

(xix) **(a)** não utiliza ou incentiva, conforme aplicável, e faz com que: **(i)** suas Controladas, e **(ii)** suas coligadas, quando agindo em nome e benefício da Devedora; e **(iii)** seus diretores, membros de conselho de administração, representantes e empregados quando agindo em nome e benefício da New Build, não utilizem e não incentivem a prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, e **(b)** não infringe, e faz com que suas Controladas não infrinjam, e orienta suas coligadas a não infringir,

direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como normas relativas à discriminação de raça e gênero, declarando ainda que não foi condenado na esfera judicial ou administrativa por tais temas, assim como por crime contra o meio ambiente e, ainda, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatorias destinadas a evitar, combater ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xx) cumpre e observa, por si fazem com que suas respectivas controladoras, controladas, coligadas, administradores, sócios com poderes de administração, funcionários e/ou eventuais subcontratados agindo em nome e benefício da New Build, conforme o caso, cumpram, as Leis Anticorrupção, declarando que não existe qualquer descumprimento a tais leis ou existência de investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira ou a descumprimento das Leis Anticorrupção;

(xxi) não omitiu deliberadamente nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que cause alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais;

(xxii) não possui condenação em nenhum grau de jurisdição, ou sanções no âmbito da Legislação Socioambiental e das Leis Anticorrupção;

(xxiii) as obrigações das Avalistas nos termos deste Termo de Emissão constituem obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas;

(xxiv) mantém um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: **(a)** as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração da New Build; e **(b)** as operações sejam registradas conforme necessário para permitir a elaboração das demonstrações financeiras da New Build de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e para manter a contabilidade dos ativos da New Build;

(xxv) não omitiu ou omitirá deliberadamente do Agente Fiduciário e dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;

(xxvi) as demonstrações financeiras da New Build relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 são verdadeiras, completas e corretas na data em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da New Build no período e não houve qualquer alteração adversa relevante em sua situação financeira e em seus

resultados operacionais, desde a elaboração de tais demonstrações financeiras da New Build;

(xxvii) as demonstrações financeiras da New Build acima referidas foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras da New Build mais recentes, não houve, nenhum fato que pudesse causar um Efeito Adverso Relevante à Avalista;

(xxviii) as Avalistas ou qualquer de seus bens não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil 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, exceto com relação aqueles bens que são objeto de concessões governamentais e considerados de interesse público;

(xxix) cumprirá todas as determinações da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI vinculadas ao cumprimento das disposições previstas nas regulamentações da CVM aplicáveis;

(xxx) sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão, obriga-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI caso qualquer das declarações prestadas nos termos deste Termo de Emissão seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

(xxxi) está em dia com o pagamento das obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei necessárias ao exercício de suas atividades, exceto **(a)** por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, ou **(b)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante; e

(xxxii) está em dia com o pagamento das obrigações de natureza trabalhista necessárias ao exercício de suas atividades, exceto **(a)** por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, ou **(b)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante.

CLÁUSULA XII

DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

12.1. Correrão por conta da Devedora, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Notas Comerciais Escriturais e com a estruturação e execução das Notas Comerciais Escriturais e da operação de securitização

dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais Escriturais, do Agente de Monitoramento, do escriturador dos CRI, do banco liquidante dos CRI, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais Escriturais e à Operação de Securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora, salvo eventuais custos para publicações de fato relevante, convocação de assembleias e/ou comunicados ao mercado.

12.2. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas") **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas abaixo serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Devedora, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.5 abaixo:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- a) pela emissão dos CRI, no valor conforme estipulado no Anexo V, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
- b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal conforme estipulado no Anexo V, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data da Primeira de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- c) por cada integralização de CRI, que excedam 3 (três) liquidações no período de 30 (trinta) dias após a primeira liquidação será devido à Securitizadora uma remuneração adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais);
- d) o valor devido no âmbito da alínea b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
- e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"),

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

- a) será devido o pagamento único conforme estipulado no Anexo V, referente ao registro das CCI na B3 a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- b) será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI e deste instrumento, remuneração anual, uma parcela de implantação no valor conforme estipulado no Anexo V, devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e, parcelas anuais no valor conforme estipulado no Anexo V, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- d) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
- e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e
- f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da

Securizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

- a) pela implantação dos CRI, no valor conforme estipulado no Anexo V, a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
- b) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, no valor anual conforme estipulado no Anexo V, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item b) será devido a título de "abort fee";
- c) no caso de inadimplemento no pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão e, consequentemente das Notas Comerciais, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, **(i)** a comentários aos documentos da oferta durante a reestruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de garantias, **(iii)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão dos CRI; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e **(v)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Securizadora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.
- d) os valores devidos acima serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade

de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

- e) os valores devidos no âmbito nas alíneas acima serão 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.

(iv) remuneração do Escriturador dos CRI, nos seguintes termos:

- a) a remuneração do Escriturador e banco liquidante dos CRI no montante equivalente conforme estipulado no Anexo V, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela, a título de implementação, ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(v) remuneração do banco liquidante dos CRI, nos seguintes termos:

- a) a remuneração do banco liquidante dos CRI no montante equivalente conforme estipulado no Anexo V, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela, a título de implantação, ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(vi) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais Escriturais, nos seguintes termos:

- a) a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais Escriturais no montante equivalente conforme estipulado no Anexo V, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela, a título de implementação, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

(vii) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

- a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual conforme estipulado no Anexo V, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal conforme estipulado no Anexo V, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- c) o valor devido no âmbito das alíneas a) e b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- d) o valor devido no âmbito das alíneas a) e b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(viii) remuneração do Agente de Monitoramento, nos seguintes termos:

- a) a remuneração do Agente de Monitoramento no montante equivalente conforme estipulado no Anexo V em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

(ix) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

- a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos

e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);

- b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
- g) ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários destinadas a investidores qualificados, correspondente à alíquota de 0,004177% sobre o Valor Total da Oferta, com o valor mínimo de R\$ 14.915,00 (quatorze mil, novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R\$ 104.415,00 (cento e quatro mil, quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e
- h) 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.

(x)taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

- a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
- b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais

adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

- c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- d) remuneração ao assessor legal que assessorar a securitizadora quanto ao envio dos documentos para fins de *due diligence* da securitizadora para oferta, caso haja.

(xi) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

- a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(xii) 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, dedicada a tais atividades. Também, o Cedente deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Cessionária, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
- b) o valor devido no âmbito da alínea a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- c) o valor devido no âmbito da alínea a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- d) sem prejuízo do previsto na alínea a) também serão devidos todos os

custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

- e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; **(iii)** garantias e **(iv)** ao resgate antecipado dos CRI.

(xiii) demais custos, nos seguintes termos:

- a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
- c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
- f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

- g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;
- h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;
- i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Emissão;
- j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
- m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e
- n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

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

Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

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

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

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

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

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

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

12.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 12.5 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.

12.3.1. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 12.4 abaixo ou poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

12.3.2. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização. Para fim da presente cláusula, a recomposição do Fundo de Despesas poderá ser realizada mediante: **(a)** recursos próprios da Devedora; **(b)** aporte pelos Titulares de CRI de todas as séries; e **(c)** autorização da Securitizadora em retirar os recursos do Patrimônio Separado.

12.3.3. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

12.3.4. Em hipótese alguma, a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

12.5. Fundo de Despesas. A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, na Primeira Data de Integralização, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI

("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

12.6. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sendo certo que, caso solicitado pela Devedora, a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora. Nos termos deste Termo de Emissão, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

12.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrará o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.6.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Securitizadora na forma da Cláusula 12.3 acima. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 12.4 acima ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 12.4 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos

Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

12.6.3. Para fins deste Termo de Emissão, Aplicações Financeiras Permitidas, significa os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado ("Aplicações Financeiras Permitidas").

12.6.4. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, 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 das referidos Aplicações Financeiras Permitidas, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

12.6.5. Ainda a Devedora, por si e por seus Afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; **(iii)** dos Documentos da Oferta; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros

especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

12.6.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora, seus afiliados reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

12.6.1.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula acima abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão.

CLÁUSULA XIII COMUNICAÇÕES

13.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas, em via física e eletrônica, para os seguintes endereços:

(i) Para a Devedora e para os Avalistas:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

EDUARDO JOSÉ NASCIMENTO

NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000, São Paulo, SP

At.: Eduardo Nascimento

Telefone: (34) 99194-9250

E-mail: eduardo@awbridge.com.br

(ii) Para a Securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(iii) Para o Escriturador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo – SP

At: Sra. Fernanda Acunzo

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: spbfiduciario@vortex.com.br

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

13.2. As comunicações referentes a este Termo de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

13.3. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora previstas neste Termo de Emissão, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.4. Irrevogabilidade e Sucessores: O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

13.5. Independência das Disposições do Termo de Emissão

13.5.1. Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito, sem prejuízo de eventual caracterização de Evento de Inadimplemento nos termos deste Termo de Emissão.

13.6. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

13.6.1. As Notas Comerciais Escriturais, bem como este Termo de Emissão, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48 da Lei nº 14.495 e do artigo 784, incisos III e XII, bem como no §4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais Escriturais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

13.6.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Emissão foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

13.6.3. Cômputo dos Prazos: Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Emissão, os prazos estabelecidos no presente Termo de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o dia do vencimento.

13.6.4. Consulta de Dados: A Emitente e os Avalistas autorizam a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

13.6.5. Disponibilização de Informações ao Investidor: A Emitente e os Avalistas autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos

dados e informações deste do lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pelo Emitente e os Avalistas nos termos da Cláusula 7.1 acima, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário caso seja decorrente de norma legal, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto que a declaração do imposto de renda deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Securitizadora e o Agente Fiduciário.

13.7. Aditamentos

13.7.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 13.7.2 abaixo.

13.7.2. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula X. Nos termos do artigo 25, §3º, da Resolução CVM 60, fica desde já dispensada assembleia especial de titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e/ou **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

13.7.3. Adicionalmente, para fins de esclarecimento fica desde já dispensada assembleia especial de titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão quanto à atualização dos anexos aqui constantes, especialmente quanto à inclusão (ou correção) dos números de matrícula referente às Unidades já listados na tabela 1 do Anexo I deste Termo de Emissão.

13.8. Compensação: É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

13.9. Lei Aplicável e Foro

13.9.1. Este Termo de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

13.9.2. As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Termo de Emissão.

13.10. Assinatura Digital

13.10.1. As Partes assinam o presente Termo de Emissão 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 irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

13.10.2. Este Termo 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 Termo de Emissão 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. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Emissão poderão realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Termo de Emissão, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

[As assinaturas seguem nas próximas páginas]

Página de assinaturas do Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por: EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO DIVISTREIRA
CPF: 0005196840
DataHora da Assinatura: 13/12/2024 18:38:25 BRT
O: ECP Brasil, OU: 4756453000133
C: BR
Empresa: AC SAFENEX FIDUCIARIA S/A

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por: TAYLA MATEMACHI NETO CRISTINA MARIANO
CPF: 3694807233
DataHora da Assinatura: 13/12/2024 18:50:48 BRT
O: ECP Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Empresa: AC SAFENEX FIDUCIARIA S/A

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por: VIVIANE FERREIRA DA SILVA SALES BASSA
CPF: 4102849000
DataHora da Assinatura: 13/12/2024 17:32:18 BRT
O: ECP Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Empresa: AC SAFENEX FIDUCIARIA S/A

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por: EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO DIVISTREIRA
CPF: 0005196840
DataHora da Assinatura: 13/12/2024 18:38:34 BRT
O: ECP Brasil, OU: 4756453000133
C: BR
Empresa: AC SAFENEX FIDUCIARIA S/A

EDUARDO JOSÉ NASCIMENTO

NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por: EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO DIVISTREIRA
CPF: 0005196840
DataHora da Assinatura: 13/12/2024 18:38:42 BRT
O: ECP Brasil, OU: 4756453000133
C: BR
Empresa: AC SAFENEX FIDUCIARIA S/A

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO I
Empreendimento Imobiliário

Tabela 1 – Identificação do Empreendimento Imobiliário

Imóvel (RGI / Matrícula / Endereço)	Proprietário	Possui Habite- Se	Valor Estimado de Recursos da Emissão a serem Alocados no imó- vel (R\$)	Percentual do Va- lor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de Recur- sos Destinados ao Imóvel Decorrentes de outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certifica- dos de Recebíveis Imobiliá- rios?
290.008 / 18º Car- tório de Registro de Imóveis	Acutiranha Em- preendimentos SPE Ltda.	Não	190.000.000,00	100,00%	Não aplicável	Sim

Tabela 2 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) ao Empreendimento Imobiliário

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) ao Empreendimento Imobiliário em cada semestre (R\$)

Imóvel	Proprietário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	2º Semestre Fiscal	1 Semestre Fiscal	2º Semestre Fiscal	1º Semestre Fiscal
290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis	Acutirinha Empreendimentos SPE Ltda.	R\$ 190.000.000,00	2024	2025	2025	2026
			R\$ 63.000.000,00	R\$ 42.000.000,00	R\$ 42.500.000,00	R\$ 42.500.000,00

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante

diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

ANEXO II

Modelo de Relatório de Verificação

À

[•]

[Endereço], CEP [•]

São Paulo - SP

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.944.216/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 3 do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão") celebrada entre a Devedora e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas notas comerciais escriturais que lastreiam as 1ª (primeira), a 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, DECLARA que no período compreendido entre [•] de [•] de 20[•] a [•] de [•] de 20[•], a Devedora gastou R\$[•] no pagamento de valores decorrentes [descrever contrato imobiliário], conforme abaixo descrito:

Construção:

De- no- mi- na- ção do Em- pre- endi- ment o	Proprietá- rio	Ma- trí- cul a / Car- tório	Ende- reço	Sta- tus Da Obr a (%)	Destina- ção Dos Recur- sos/Etap a do Projeto: (Aquisi- ção, Constru- ção Ou Re- forma)	Docu- ment o (Nº Da Nota Fiscal (Nf- E) /Doc [X] / E Ou- tros	Com- pro- vante De Pa- ga- mento : Re- cibo [X] / Ted [X] / Boleto	Per- cen- tual do Recurs o Utili- zado No	Va- lor Gast o no Sem- mes- tre
--	-------------------	--	---------------	--------------------------------------	--	--	---	---	---

Imo- biliá- rio							(Au- tenti- cação) E Ou- tros	Se- mes- tre	
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
Total destinado no semestre									R\$ [.]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [.]
Saldo a destinar									R\$ [.]
Valor Total da Oferta									R\$ [.]

São Paulo, [.] de [.] de 20[.].

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III**FLUXO DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS****Notas Comerciais Escriturais 1ª Série****Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização NC**

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial 1ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	23/1/2025	0,0000%	SIM
2	24/2/2025	0,0000%	SIM
3	24/3/2025	0,0000%	SIM
4	23/4/2025	0,0000%	SIM
5	23/5/2025	0,0000%	SIM
6	23/6/2025	0,0000%	SIM
7	23/7/2025	0,0000%	SIM
8	25/8/2025	0,0000%	SIM
9	23/9/2025	0,0000%	SIM
10	23/10/2025	0,0000%	SIM
11	24/11/2025	0,0000%	SIM
12	23/12/2025	0,0000%	SIM
13	23/1/2026	0,0000%	NÃO
14	23/2/2026	0,0000%	NÃO
15	23/3/2026	0,0000%	NÃO
16	23/4/2026	0,0000%	NÃO
17	25/5/2026	0,0000%	NÃO
18	23/6/2026	0,0000%	NÃO
19	23/7/2026	0,0000%	NÃO
20	24/8/2026	0,0000%	NÃO
21	23/9/2026	0,0000%	NÃO
22	23/10/2026	0,0000%	NÃO
23	23/11/2026	0,0000%	NÃO
24	23/12/2026	0,0000%	NÃO
25	25/1/2027	0,0000%	NÃO
26	23/2/2027	0,0000%	NÃO
27	23/3/2027	0,0000%	NÃO
28	23/4/2027	0,0000%	NÃO
29	24/5/2027	0,0000%	NÃO
30	23/6/2027	0,0000%	NÃO
31	23/7/2027	0,0000%	NÃO
32	23/8/2027	0,0000%	NÃO
33	23/9/2027	0,0000%	NÃO

34	25/10/2027	0,0000%	NÃO
35	23/11/2027	0,0000%	NÃO
36	23/12/2027	0,0000%	NÃO
37	24/1/2028	0,0000%	NÃO
38	23/2/2028	0,0000%	NÃO
39	23/3/2028	0,0000%	NÃO
40	24/4/2028	0,0000%	NÃO
41	23/5/2028	0,0000%	NÃO
42	23/6/2028	0,0000%	NÃO
43	24/7/2028	0,0000%	NÃO
44	23/8/2028	0,0000%	NÃO
45	25/9/2028	0,0000%	NÃO
46	23/10/2028	0,0000%	NÃO
47	23/11/2028	0,0000%	NÃO
48	26/12/2028	0,0000%	NÃO
49	23/1/2029	0,0000%	NÃO
50	23/2/2029	0,0000%	NÃO
51	23/3/2029	0,0000%	NÃO
52	23/4/2029	0,0000%	NÃO
53	23/5/2029	0,0000%	NÃO
54	25/6/2029	0,0000%	NÃO
55	23/7/2029	0,0000%	NÃO
56	23/8/2029	0,0000%	NÃO
57	24/9/2029	0,0000%	NÃO
58	23/10/2029	0,0000%	NÃO
59	23/11/2029	0,0000%	NÃO
60	24/12/2029	100,0000%	NÃO

Notas Comerciais Escriturais 2ª Série
Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização NC

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	23/1/2025	0,0000%	SIM
2	24/2/2025	0,0000%	SIM
3	24/3/2025	0,0000%	SIM
4	23/4/2025	0,0000%	SIM
5	23/5/2025	0,0000%	SIM
6	23/6/2025	0,0000%	SIM
7	23/7/2025	0,0000%	SIM
8	25/8/2025	0,0000%	SIM
9	23/9/2025	0,0000%	SIM
10	23/10/2025	0,0000%	SIM
11	24/11/2025	0,0000%	SIM
12	23/12/2025	0,0000%	SIM
13	23/1/2026	0,0000%	NÃO
14	23/2/2026	0,0000%	NÃO
15	23/3/2026	0,0000%	NÃO
16	23/4/2026	0,0000%	NÃO
17	25/5/2026	0,0000%	NÃO
18	23/6/2026	0,0000%	NÃO
19	23/7/2026	0,0000%	NÃO
20	24/8/2026	0,0000%	NÃO
21	23/9/2026	0,0000%	NÃO
22	23/10/2026	0,0000%	NÃO
23	23/11/2026	0,0000%	NÃO
24	23/12/2026	0,0000%	NÃO
25	25/1/2027	0,0000%	NÃO
26	23/2/2027	0,0000%	NÃO
27	23/3/2027	0,0000%	NÃO
28	23/4/2027	0,0000%	NÃO
29	24/5/2027	0,0000%	NÃO
30	23/6/2027	0,0000%	NÃO
31	23/7/2027	0,0000%	NÃO
32	23/8/2027	0,0000%	NÃO
33	23/9/2027	0,0000%	NÃO
34	25/10/2027	0,0000%	NÃO
35	23/11/2027	0,0000%	NÃO
36	23/12/2027	0,0000%	NÃO

37	24/1/2028	0,0000%	NÃO
38	23/2/2028	0,0000%	NÃO
39	23/3/2028	0,0000%	NÃO
40	24/4/2028	0,0000%	NÃO
41	23/5/2028	0,0000%	NÃO
42	23/6/2028	0,0000%	NÃO
43	24/7/2028	0,0000%	NÃO
44	23/8/2028	0,0000%	NÃO
45	25/9/2028	0,0000%	NÃO
46	23/10/2028	0,0000%	NÃO
47	23/11/2028	0,0000%	NÃO
48	26/12/2028	0,0000%	NÃO
49	23/1/2029	0,0000%	NÃO
50	23/2/2029	0,0000%	NÃO
51	23/3/2029	0,0000%	NÃO
52	23/4/2029	0,0000%	NÃO
53	23/5/2029	0,0000%	NÃO
54	25/6/2029	0,0000%	NÃO
55	23/7/2029	0,0000%	NÃO
56	23/8/2029	0,0000%	NÃO
57	24/9/2029	0,0000%	NÃO
58	23/10/2029	0,0000%	NÃO
59	23/11/2029	0,0000%	NÃO
60	24/12/2029	100,0000%	NÃO

Notas Comerciais Escriturais 3ª Série
Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização NC

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial 3ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	23/1/2025	0,0000%	SIM
2	24/2/2025	0,0000%	SIM
3	24/3/2025	0,0000%	SIM
4	23/4/2025	0,0000%	SIM
5	23/5/2025	0,0000%	SIM
6	23/6/2025	0,0000%	SIM
7	23/7/2025	0,0000%	SIM
8	25/8/2025	0,0000%	SIM
9	23/9/2025	0,0000%	SIM
10	23/10/2025	0,0000%	SIM
11	24/11/2025	0,0000%	SIM
12	23/12/2025	0,0000%	SIM
13	23/1/2026	0,0000%	NÃO
14	23/2/2026	0,0000%	NÃO
15	23/3/2026	0,0000%	NÃO
16	23/4/2026	0,0000%	NÃO
17	25/5/2026	0,0000%	NÃO
18	23/6/2026	0,0000%	NÃO
19	23/7/2026	0,0000%	NÃO
20	24/8/2026	0,0000%	NÃO
21	23/9/2026	0,0000%	NÃO
22	23/10/2026	0,0000%	NÃO
23	23/11/2026	0,0000%	NÃO
24	23/12/2026	0,0000%	NÃO
25	25/1/2027	0,0000%	NÃO
26	23/2/2027	0,0000%	NÃO
27	23/3/2027	0,0000%	NÃO
28	23/4/2027	0,0000%	NÃO
29	24/5/2027	0,0000%	NÃO
30	23/6/2027	0,0000%	NÃO
31	23/7/2027	0,0000%	NÃO
32	23/8/2027	0,0000%	NÃO
33	23/9/2027	0,0000%	NÃO
34	25/10/2027	0,0000%	NÃO
35	23/11/2027	0,0000%	NÃO
36	23/12/2027	0,0000%	NÃO
37	24/1/2028	0,0000%	NÃO

38	23/2/2028	0,0000%	NÃO
39	23/3/2028	0,0000%	NÃO
40	24/4/2028	0,0000%	NÃO
41	23/5/2028	0,0000%	NÃO
42	23/6/2028	0,0000%	NÃO
43	24/7/2028	0,0000%	NÃO
44	23/8/2028	0,0000%	NÃO
45	25/9/2028	0,0000%	NÃO
46	23/10/2028	0,0000%	NÃO
47	23/11/2028	0,0000%	NÃO
48	26/12/2028	0,0000%	NÃO
49	23/1/2029	0,0000%	NÃO
50	23/2/2029	0,0000%	NÃO
51	23/3/2029	0,0000%	NÃO
52	23/4/2029	0,0000%	NÃO
53	23/5/2029	0,0000%	NÃO
54	25/6/2029	0,0000%	NÃO
55	23/7/2029	0,0000%	NÃO
56	23/8/2029	0,0000%	NÃO
57	24/9/2029	0,0000%	NÃO
58	23/10/2029	0,0000%	NÃO
59	23/11/2029	0,0000%	NÃO
60	24/12/2029	100,0000%	NÃO

ANEXO IV
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. ("BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO").

DEVEDORA ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.		CNPJ 47.944.216/0001-79
LOGRADOURO Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Persona		BAIRRO Vila Nova Conceição
CEP 04.545-100	CIDADE São Paulo	U.F SP

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 190.000 (cento e noventa mil) notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, para colocação privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda. ("Notas Comerciais", "Emissão" e "Devedora", respectivamente), cujas características estão definidas no "Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) séries, para Colocação Privada, Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.", datado de 13 de dezembro de 2024 ("Termo de Emissão"). A Emissão foi aprovada pelo Ato Societário da Devedora, realizado em 09 de dezembro de 2024, o qual será arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS 1ª SÉRIE 105.000	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS 1ª SÉRIE (R\$) R\$ 105.000.000,00
QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS 2ª SÉRIE 42.500	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS 2ª SÉRIE (R\$) R\$ 42.500.000,00

QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS 3ª SÉRIE 42.500	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS 3ª SÉRIE (R\$) R\$ 42.500.000,00
---	---	---

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

conta corrente nº 98654-1, agência 1608, mantida junto ao Banco Itaú Uniban-co S.A. (341) (chave PIX: 47.944.216/0001-79). Moeda corrente nacional.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro ter obtido exemplar do Termo de Emissão.

São Paulo/SP, [•] de [•] de 2024.

SUBSCRITOR

CNPJ

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

08.769.451/0001-08

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**ANEXO V
DESPESAS**

DESPESAS FLAT								
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	-	R\$ 14.915,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	-	R\$ 2.979,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 46.700,00	0,00%	R\$ 46.700,00	-	R\$ 46.700,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 1.900,00	0,00%	R\$ 1.900,00	-	R\$ 1.900,00	0,00%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 4.701,00	0,00%	R\$ 4.701,00	-	R\$ 4.701,00	0,00%
Oslo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 36.000,00	11,15%	R\$ 40.517,73	-	R\$ 40.517,73	0,02%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 45.000,00	9,65%	R\$ 49.806,31	-	R\$ 49.806,31	0,03%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	-	R\$ 5.534,03	0,00%
Machado Meyer	Assessor Legal I	FLAT	R\$ 176.308,54	0,00%	R\$ 176.308,54	-	R\$ 176.308,54	0,09%
FASS Advogados	Assessor Legal II	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	-	R\$ 15.000,00	0,01%
Luz Capital Markets	Diagramação	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	-	R\$ 15.000,00	0,01%
PoliCristal	Marketing	FLAT	R\$ 2.800,00	0,00%	R\$ 2.800,00	-	R\$ 2.800,00	0,00%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 24.000,00	16,33%	R\$ 28.684,12	-	R\$ 28.684,12	0,02%

Vortx	Implantação Agente de Liquidação	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	-	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	-	R\$ 5.975,86	0,00%
Total					R\$ 413.690,00	-	R\$ 413.690,00	0,22%

DESPESAS RECORRENTES								
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE GROSS UP		VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
Vortx	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 7.200,00	9,65%	R\$ 7.969,01	R\$ 7.969,01	-	0,00%
Vortx	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	-	0,00%
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 19.000,00	9,65%	R\$ 21.029,33	R\$ 21.029,33	-	0,01%
Vortx	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 2.500,00	9,65%	R\$ 2.767,02	R\$ 2.767,02	-	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	-	0,00%
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	-	0,00%
Trinus	Medição de Obra Nível I	MENSAL	R\$ 4.500,00	14,25%	R\$ 5.247,81	R\$ 62.973,72	-	0,03%
Trinus/Neo	Monitoramento de Carteira	MENSAL	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36	R\$ 27.988,32	-	0,01%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 66.408,36	-	0,03%
ITAU UNI-BANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	-	0,00%

B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 3.602,00	0,00%	R\$ 3.602,00	R\$ 43.224,00	-	0,02%
Total						R\$ 64.397,97	R\$	0,14%
						256.917,34	R\$	

ANEXO VI
MODELO DE TERMO DE QUITAÇÃO

TERMO DE QUITAÇÃO

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **FELIPE BITTAR DE NOCE**, brasileiro, maior, portador da cédula de identidade RG nº 27.331.399-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 272.998.328-79 ("Proprietário Original"), vêm declarar o quanto segue.

1. Nos termos do Instrumento de Pacto Adjetivo de Retenção de Posse, celebrado em 07 de dezembro de 2022 ("Pacto de Retenção de Posse"), a **ACUTIRANHA EMPREENHIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 47.944.216/0001-79 ("Devedora") adquiriu do Proprietário Original o terreno matriculado sob o nº 290.008, junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Terreno"), sendo certo que, até o integral cumprimento das obrigações financeiras referentes à aquisição do Terreno, a posse, condução e administração do Terreno se manteria com o Proprietário Original.
2. Tendo em vista o cumprimento pela Devedora, na presente data, das obrigações financeiras constantes do Pacto de Retenção de Posse no valor total de R\$ [●] ([●]), o Proprietário Original outorga à Devedora a mais plena, geral, rasa, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais ser reclamado, seja a que tempo ou título for, no presente ou no futuro, no tocante às obrigações decorrentes do Terreno e do Pacto de Retenção de Posse, respectivamente.
3. Assim sendo, a partir da presente data cabe à Devedora a posse, condução e administração do Terreno.

E, por ser a expressão da verdade, firma o Proprietário Original o presente termo, para que produza os efeitos de direito.

São Paulo, [●] de [●] de 2025.

FELIPE BITTAR DE NOCE

ANEXO III

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

I. como Fiduciantes:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 47.944.216/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante"); e

II. como Fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16.º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com o Fiduciante, as "Partes");

CONSIDERANDO QUE:

a) a Fiduciante emitirá 190.000 (cento e noventa mil) notas comerciais, em 3 (três) séries, da sua 2ª (segunda) emissão, as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), nas respectivas Datas de Emissão (conforme abaixo definido) (sendo a primeira série "Notas Comerciais 1ª Série", a segunda série "Notas Comerciais 2ª Série", e a terceira série "Notas Comerciais 3ª Série" e, quando em conjunto, "Notas Comerciais"), as quais poderão ser totalmente subscritas pela Fiduciária, nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*", celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de Fiduciária, a Fiduciante, na qualidade de Fiduciante, **EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, solteiro, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Jardim Caravelas, CEP 04728-020 ("Eduardo") e a **NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua

Carreiro de Pedra, nº 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o nº 40.653.178/0001-56 ("New Build" e, em conjunto com o Eduardo, "Avalistas"), na qualidade de Avalistas ("Emissão" e "Termo de Emissão", respectivamente);

b) em decorrência do Termo de Emissão, a Fiduciária se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários");

c) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM na categoria "S2", nos termos da Resolução CVM nº 60, e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430");

d) a Fiduciária emitiu 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado nesta data entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" e "Agente Fiduciário");

e) a Fiduciária vinculará os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimento SPE Ltda.*", celebrado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente);

f) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob regime de melhores esforços ("Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), sendo certo que será contratada instituição intermediária líder para atuar na distribuição dos CRI;

g) a Fiduciante pretende realizar a construção de determinados imóveis em empreendimento imobiliário de propriedade da Fiduciante descrito no Termo de Emissão ("Empreendimento Imobiliário" ou "Imóvel");

h) o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses

recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido); **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido); **(iv)** o presente Contrato; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); e **(x)** os demais documentos da Oferta que vierem a ser celebrados, incluindo eventuais aditamentos aos instrumentos acima mencionados;

i) as Unidades (conforme abaixo definido) do Empreendimento Imobiliário, conforme descritas no Anexo I, serão objeto de compra e venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos "*Contratos de Venda e Compra de Unidade Autônoma*" ("Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente), passando a Fiduciante a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;

j) a Fiduciante é legítima proprietária da totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão das Unidades, na proporção do Empreendimento Imobiliário, nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Sobejo");

k) para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento pela Fiduciante: **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Fiduciante e pelos Avalistas por ocasião da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios (conforme definido no Termo de Emissão), do saldo devedor dos CRI e dos demais encargos no âmbito das Notas Comerciais e dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão ou manutenção dos CRI e do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Emissão), bem como em relação à cobrança das Notas Comerciais e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, incluindo mas não se limitando a eventuais registros, aditamentos, instrumentos e/ou mecanismos necessários para reforço das Garantias; **(iii)** quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Fiduciante e pelos Avalistas nos termos do Termo de Emissão e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou

em qualquer dos demais Documentos da Operação; e **(iv)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias ("Obrigações Garantidas") a Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias que foram ou serão, conforme o caso, outorgadas ("Garantias"):

- a. o aval dos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão;
 - b. o Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Emissão);
 - c. alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Fiduciante e de titularidade da New Build, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*" celebrado entre a New Build, na qualidade de fiduciante, a Fiduciante, na qualidade de interveniente anuente, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Alienação Fiduciária de Quotas" e Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente);
 - d. a cessão fiduciária sobre os Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido), nos termos deste Contrato; e
 - e. a alienação fiduciária do Imóvel, objetivando, nesta oportunidade, a alienação fiduciária do Terreno, até a obtenção do Registro de Incorporação (conforme definido no Termo de Emissão, e após a obtenção do Registro de Incorporação, da totalidade das Unidades, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).
- l)** os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Termos de Emissão ou no Termo de Securitização;
- m)** não há relação de hipossuficiência entre as Partes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados; e
- n)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e

discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este “*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Objeto: Em garantia do fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, por este Contrato e na melhor forma de direito, nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728”), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, e dos artigos 1.361 a 1.368 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), bem como dos demais normativos aplicáveis, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretroatável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) **(i)** dos direitos creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos ou que serão devidos, conforme o caso, pelos respectivos Adquirentes decorrentes da comercialização atual e futura da totalidade das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário descritas no Anexo I deste Contrato (“Direitos Creditórios”, “Unidades”, respectivamente); **(ii)** do Sobejo; **(iii)** de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devida à Fiduciante com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente).

1.1.1. A Fiduciante declara-se ciente e concorda que a presente Cessão Fiduciária passará a ser eficaz e exequível, independentemente de qualquer aditamento ou

notificação e abstém-se desde já, de praticar qualquer ato que viole ou seja incompatível com os termos deste Contrato.

1.1.2. Os Direitos Creditórios objeto da presente Cessão Fiduciária são decorrentes da venda das Unidades descritas no Anexo I deste Contrato.

1.1.3. A Fiduciante se obriga a não compensar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente com nenhum valor que seja devido à Securitizadora pela Fiduciante, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

1.1.4. O Sobejo objeto da presente Cessão Fiduciária é decorrente da eventual excussão das Unidade nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável.

1.1.5. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á a partir da data de celebração do presente Contrato e vigorará até a ocorrência do primeiro entre os seguintes eventos: **(a)** a sua liberação, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação; **(b)** o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas; ou **(c)** a integral excussão da Cessão Fiduciária, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva.

1.1.6. Ocorrendo o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal adimplemento, disponibilizar à Fiduciante termo de liberação assinado por seus representantes legais **(i)** atestando o término de pleno direito deste Contrato; e **(ii)** autorizando a Fiduciante a realizar todos os atos necessários à liberação da presente Cessão Fiduciária, incluindo a realização da averbação do termo de liberação nos cartórios competentes.

1.1.7. Até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências necessárias, que estejam dentro de sua capacidade operacional e jurídica, e dentro do seu controle, no sentido de assegurar que a Fiduciária mantenha preferência absoluta com relação ao recebimento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto nos casos de liberação previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

1.1.8. A Fiduciante, às suas próprias expensas, deverá tomar todas as providências necessárias para cobrar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, assim que exigíveis, seja judicial ou extrajudicialmente, atuando de forma diligente, de acordo com as práticas de cobrança usuais de mercado para operações de mesma espécie.

1.2. Valor das Unidades Objeto da Cessão Fiduciária: A Fiduciante declara que, nesta data, o valor das Unidades corresponde àqueles descritos no Anexo I ao presente Contrato. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário conforme previsto no inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, o valor das Unidades durante toda a vigência dos CRI, será aquele apurado pela **PLATAFORMA TRINUS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00 ("Agente de Monitoramento") previsto na Cláusula 3.2.4 do Termo de Emissão, ou seja, o resultado da Razão de Garantia (conforme abaixo definido), o qual será enviado mensalmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário para acompanhamento.

1.2.1. O Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista na regulamentação aplicável. Eventuais custos serão considerados despesas da Emissão e serão de responsabilidade da Fiduciante.

1.3. Fiel Depositário dos Documentos Comprobatórios. A Fiduciária, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, nomeia a Fiduciante como fiel depositária dos Contratos de Compra e Venda, bem como quaisquer documentos acessórios ou vinculados a estes contratos outros documentos representativos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios"), os quais incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a garantir a boa manutenção, conservação e preservação dos seus respectivos Documentos Comprobatórios, que deverão ser mantidos na sede da Fiduciante, caso sejam documentos emitidos fisicamente, ou em banco de dados, caso sejam documentos emitidos eletronicamente, bem como a exibi-los e/ou disponibilizá-los a qualquer momento que forem exigidos pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de sua solicitação, ou em prazo menor, caso seja assim determinado por ordem judicial ou ordem de órgão regulatório, no lugar em que for determinado, especialmente no caso de sobrevir à sustação judicial do protesto. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Cessão Fiduciária, a Fiduciante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e a posse indireta dos mesmos serão detidas pela Fiduciária, e observado que a Fiduciante não poderá transferir a posse direta dos Documentos Comprobatórios para terceiros sem a prévia autorização, por escrito, da Fiduciária, mediante a aprovação dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.

1.4. Descrição das Obrigações Garantidas. Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

1.5. Obrigações Garantidas Referentes às Notas Comerciais:

- I. **Valor total da dívida:** O valor total da Emissão, será de R\$190.000.000 (cento e noventa milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo **(i)** R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série, as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; **(ii)** R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série, as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e **(iii)** R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série, as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (em conjunto, "Valor Total da Emissão"), podendo tal montante ser diminuído observada a Distribuição Parcial (conforme definido no Termo de Emissão), observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Emissão);
- II. **Valor Nominal Unitário:** As Notas Comerciais das respectivas séries terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) nas respectivas Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário");
- III. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 18 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão");
- IV. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente;
- V. **Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início

da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.13 do Termo de Emissão;

VI. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.14 do Termo de Emissão;

VII. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração 1ª Série e a Remuneração 2ª Série, a "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.15 do Termo de Emissão;

VIII. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

IX. Pagamento das Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

X. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 3ª Série", e quando referido em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

XI. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento;

XII. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão,

independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata *temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"); e

XIII. Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão vencimento em 24 de dezembro de 2029, sendo 1.832 (mil, oitocentos e trinta e dois) dias corridos ("Data de Vencimento").

1.5.1. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 1.4 acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária.

1.6. Aditamento ao Presente Contrato para Refletir a Atualização das Unidades Objeto da Cessão Fiduciária. As Partes concordam que o presente Contrato, nos moldes do Anexo IV, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, serão aditados semestralmente, caso necessário, por solicitação da Fiduciante, para alterar o Anexo I e refletir atualizações nas vendas das Unidades, cujos direitos creditórios são objeto da presente Cessão Fiduciária, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão e do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, em razão da integral quitação do preço de aquisição das Unidades pelos respectivos Adquirentes ("Unidades Quitadas"), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante, do comprovante de pagamento das Unidades Quitadas.

2. APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA E CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Registro no Cartório Competente. A Fiduciante se obriga a, sendo responsável por todas as despesas incorridas em tais atos: protocolar este Contrato, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, no cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RTD") e, em 10 (dez) dias após o seu respectivo protocolo, observado que tal prazo será prorrogado uma única vez no caso de apresentação de exigências pelo Cartório de RTD, que deverão ser cumpridas tempestivamente pela Fiduciante.

2.1.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a cumprir qualquer outra exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício dos direitos constituídos neste Contrato em favor da Securitizadora, fornecendo à Securitizadora comprovação de tal cumprimento, no prazo legalmente

estabelecido ou, em sua falta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de formulação de tal exigência.

2.1.2. Na hipótese de a Fiduciante não promover os registros e/ou averbações deste Contrato no Cartório de RTD, nos termos e prazos estipulados neste Contrato, sem prejuízo da caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante, a Fiduciária fica desde já autorizada, mas não obrigada a, e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretroatável, para, em nome e às expensas da Fiduciante, como seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os referidos registros e/ou averbações.

2.2. Notificações aos Adquirentes. Em cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, para fins de assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento dos respectivos Direitos Creditórios, e para que esse pagamento ocorra conforme os termos exigidos neste Contrato, a Fiduciante deverá seguir o disposto nas Cláusulas dispostas abaixo, conforme aplicável ("Notificações").

2.2.1. A ciência dos Adquirentes dos Direitos Creditórios cuja cobrança é realizada por meio de boletos bancários se dará por meio da inclusão dos seguintes dizeres nos respectivos boletos, a partir da data da celebração do respectivo Contrato de Compra e Venda junto ao Adquirente:

"Crédito cedido à Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º
08.769.451/0001-08".

2.2.2. A ciência dos Adquirentes cuja cobrança é realizada por meio de depósitos bancários ou qualquer outro meio de pagamento se dará por meio da notificação de tais Adquirentes, contendo o saldo devedor do respectivo Contrato de Compra e Venda, nos moldes do Anexo II. A Fiduciante deverá comprovar à Securitizadora que realizou todas as notificações previstas aqui através do envio dos boletos com os respectivos dizeres acima.

2.2.3. As Partes concordam que, adicionalmente ao disposto acima, a partir da presente data a ciência do respectivo Adquirente a respeito da presente Cessão Fiduciária se dará, também, por meio da inclusão, no respectivo Contrato de Compra e Venda, de cláusula a ser inserida nos Contratos de Compra e Venda, informando que os Direitos Creditórios foram cedidos fiduciariamente à Fiduciária e a indicação da conta corrente nº 97727-5, da agência 3100, do Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Fiduciária

("Conta Centralizadora"), na qual os Direitos Creditórios deverão ser pagos, nos termos do modelo previsto no Anexo III ao presente Contrato.

2.2.4. Em qualquer hipótese, o pagamento do valor devido na Conta Centralizadora importará em declaração de ciência do respectivo Adquirente em relação à presente Cessão Fiduciária.

2.2.5. Os Direitos Creditórios e o Sobejo deverão ser destinados e recebidos na Conta Centralizadora, sendo que, caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios e o Sobejo, sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta Centralizadora, inclusive em conta de titularidade da Fiduciante, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá recebê-lo na qualidade de fiel depositária da Fiduciária (conforme previsto nos artigos 627 e seguintes do Código Civil), bem como, comunicar e depositar a totalidade dos valores assim recebidos diretamente na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos respectivos créditos, sem qualquer dedução ou desconto, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade para tanto, sob pena de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais.

2.2.6. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante deverá dispor dos valores decorrentes do Sobejo à Fiduciária, devendo o Sobejo e eventuais valores decorrentes de indenização e benfeitorias, serem depositados diretamente na Conta Centralizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do primeiro ou do segundo leilão das respectivas Unidades.

2.3. Mandato: Nos termos e para os fins do artigo 293 do Código Civil, e sem prejuízo de quaisquer das demais disposições previstas neste Contrato e na legislação aplicável, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nomeia a Securitizadora, como sua procuradora, outorgando poderes especiais, inclusive os poderes *ad negotia*, para, caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este Contrato, independentemente de consulta prévia à Fiduciante, representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, **(i)** notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Cessão Fiduciária; **(ii)** tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento, manutenção e excussão da Cessão Fiduciária; **(iii)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos deste Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos; **(iv)** representar, se iniciada a excussão da presente garantia, nos termos deste Contrato, a Fiduciante junto às contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e as instituições financeiras em geral, incluindo quaisquer pessoas obrigadas pelo

pagamento de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; **(v)** contratar ou subcontratar terceiros para prestação de serviço referente à cobrança extrajudicial ou judicial dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, se assim deliberado pelos titulares de CRI em assembleia especial; **(vi)** ceder, transferir, cobrar e receber diretamente os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das respectivas contrapartes, respeitada a vedação à transferência, cessão ou alienação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente por preço vil, mediante a contratação de terceiros especializados, às expensas da Fiduciante; **(vii)** no caso de não pagamento de quaisquer quantias devidas pelas contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, diretamente contra tais contrapartes, para receber os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e exercer todos os demais direitos conferidos à Fiduciante contra tais contrapartes, mediante a contratação de terceiros especializados, às expensas da Fiduciante; **(viii)** exercer, em nome da Fiduciante, os demais direitos inerentes à execução, formalização, cobrança, registro e recebimento dos valores e direitos referentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; **(ix)** notificar os Adquirentes sobre a presente cessão fiduciária nos termos aqui previstos, caso a Fiduciante não o faça. O presente mandato entra em vigor na presente data e tem validade até o dia 31 de dezembro de 2025. Esta cláusula de mandato deverá ser renovada anualmente pela Fiduciante, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data do seu vencimento, por meio de instrumento apartado ou inclusão de cláusula de renovação nos aditamentos celebrados a este Contrato para tal fim.

3. MOVIMENTAÇÃO DA CONTA CENTRALIZADORA

3.1. Arrecadação dos Direitos Creditórios: A Fiduciante se obriga a manter cedidos fiduciariamente, durante toda a vigência deste Contrato, em favor da Fiduciária, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, observado o disposto na Cláusula 1.5 acima.

3.2. Mensalmente, todo dia 15 (quinze) ou até o Dia útil subsequente a Securitizadora verificará o montante de recursos recebidos na Conta Centralizadora, com o auxílio do Relatório do Agente de Monitoramento (conforme definido no Termo de Emissão).

3.2.1. A partir da Data de Emissão, os Direitos Creditórios deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta Centralizadora e apurados pelo Agente de Monitoramento e acompanhados pela Securitizadora, até a Data de Apuração, de modo que sejam utilizados, **(i)** nos termos da Cláusula 6.5.1.5 do Termo de Emissão, para recomposição da Razão de Garantia; e/ou **(ii)** obrigatoriamente, na Data de Apuração, de acordo com a ordem de prioridades de pagamento (*cash sweep*) abaixo descrita ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável, até

o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ("Amortização Antecipada Obrigatória"), nos termos da Cláusula 7.3 do Termo de Emissão.

3.2.1.1. Cascata de Pagamentos: A Ordem de Prioridade de Pagamentos de Notas Comerciais abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e dos respectivos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior, na seguinte forma ("Cascata de Pagamentos"):

- a. Liberação para a Devedora do valor mensal do regime especial de incorporações imobiliárias (RET) para o respectivo mês, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável;
- b. Pagamento das despesas da Operação, se aplicável;
- c. Pagamento das despesas advindas do "*Contrato de Consultoria*", celebrado nesta data entre a Devedora e a Blue3 Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 55.379.491/0001-15, se aplicável;
- d. Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- e. Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- f. Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- g. Pagamento da Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais (e respectivos encargos), se aplicável;
- h. Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, se aplicável;
- i. Liberação, à Devedora, do montante de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), caso possível;
- j. Composição do Fundo de Obras em valor referente a 120% (cento e vinte por cento) do saldo remanescente de obra, a ser mensurado pelo Agente de Monitoramento; e

- k. Eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos das Notas serão aplicados, por conta e ordem da Devedora, para a Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão.

3.2.2. Considerando que a realização da Amortização Antecipada Obrigatória depende da existência de recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para tanto, caso tal condição não seja verificada, a Amortização Antecipada Obrigatória não será devida, sem prejuízo da obrigatoriedade da realização da Amortização.

3.2.3. Para os fins de clareza, as Partes acordam que, sobre os pagamentos realizados por meio do mecanismo de retenções na Conta Centralizadora (*cash sweep*) previstos neste Contrato, não incidirá qualquer prêmio, na medida em que não se trata de Amortização Antecipada Facultativa.

3.2.4. Razão de Garantia: mensalmente, o Agente de Monitoramento deverá calcular a razão de garantia, que deverá cumprir o percentual mínimo de 130% (cento e trinta por cento) e máximo de 200% (duzentos por cento), observada a fórmula abaixo ("Razão de Garantia").

Até o Registro de Incorporação:

$$\text{Razão de Garantia } i = \frac{\text{Valor do Terreno}}{\text{SD CRI} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Fundo de Despesas} - \text{Fundo de Obras}}$$

Após o Registro de Incorporação:

$$\text{Razão de Garantia } ii = \frac{\text{Estoque} + \text{Recebíveis a VP}}{\text{SD CRI} - \text{Fundo de Reserva} - \text{Fundo de Despesas} - \text{Fundo de Obras}}$$

Valor do Terreno = Preço de venda a mercado, conforme laudo de avaliação;

Estoque = 100% do estoque líquido das unidades permutadas, precificado pelo histórico de vendas dos últimos 6 meses. Se não houver estoque, precificado com o preço de venda a mercado;

Recebíveis a VP = 100% nos recebíveis elegíveis (adimplentes, sem atrasos superiores a 90 dias) à Valor Presente pela taxa da operação;

SD CRI = Saldo devedor do CRI;

Fundo de Reserva = Saldo dos recursos da Operação mantidos em Fundo de Reserva;

Fundo de Despesas = Saldo dos recursos da Operação reservados para arcar as despesas da operação; e

Fundo de Obras = Saldo dos recursos da Oferta mantidos em Fundo de Obras.

3.2.5. O valor de mercado das Unidades será apurado com base no valor das últimas vendas realizadas para cada Empreendimento mediante relatório realizado pelo Agente de Monitoramento e encaminhado à Fiduciária, considerando os últimos 3 (três) meses desde a data de assinatura do Termo de Emissão para a aferição do primeiro Valor de Avaliação, ou, para as próximas aferições, desde a emissão do último relatório pelo Agente de Monitoramento, conforme o caso ("Valor de Avaliação Periódico", quando em conjunto com o Valor de Avaliação Inicial, "Valor de Avaliação").

3.2.6. A Fiduciária enviará mensalmente até o dia 10 (dez) ou até o Dia útil subsequente ao Agente de Monitoramento extrato da Conta Centralizadora, bem como as informações referentes ao saldo devedor dos CRI, saldo do Fundo de Obras disponível para utilização, o Relatório Mensal Razão de Garantia, bem como eventuais informações adicionais necessárias para o cálculo da Razão de Garantia ("Relatório Mensal Securitizadora").

3.2.7. A Razão de Garantia, bem como o montante de recursos recebidos na Conta Centralizadora serão verificados mensalmente pela Securitizadora até o dia 15 (quinze) ou até o Dia útil subsequente de cada mês ("Data de Apuração Razão de Garantia"), a partir da Data de Emissão, após o recebimento pela Securitizadora do Relatório Mensal Agente de Monitoramento (abaixo definido), enviado pelo Agente de Monitoramento, sendo certo que o Relatório Mensal Agente de Monitoramento deverá ser enviado mensalmente à Securitizadora até o dia 10 (dez) ou até o Dia útil subsequente. O relatório a ser enviado pelo Agente de Monitoramento considerará as informações do Relatório Mensal Securitizadora e deverá conter a memória de cálculo da Razão de Garantia, os documentos que comprovam o cálculo da Razão de Garantia, o valor presente dos Direitos Creditórios, a precificação do Estoque e outras informações que entender necessárias ("Relatório Mensal Agente de Monitoramento").

3.2.8. Caso a Razão de Garantia não seja cumprida em determinada Data de Apuração Razão de Garantia, a Fiduciante, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tenha sido notificada pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Fiduciária, acerca do descumprimento da Razão de Garantia, deverá realizar a Amortização Antecipada Obrigatória, sendo certo que a Fiduciária deverá informar a Fiduciante o valor necessário para Amortização Antecipada Obrigatória de forma a reenquadrar a Razão de Garantia.

4. EXCUSSÃO DA GARANTIA

4.1. Excussão da Cessão Fiduciária: Na ocorrência de inadimplemento das Obrigações Garantidas e/ou declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou do vencimento final das Obrigações Garantidas sem os respectivos pagamentos nos prazos previstos no Termo de Emissão ("Evento de Vencimento Antecipado"), consolidar-se-á em favor da Fiduciária, a titularidade plena dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Após tal fato, a Fiduciária poderá utilizar todos os recursos existentes na Conta Centralizadora, bem como os recursos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas para satisfazer as Obrigações Garantidas, sendo que a Fiduciária, mediante excussão parcial e/ou total da garantia representada por este Contrato, terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, respeitada a vedação à transferência, cessão ou alienação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente por preço vil, assinar quaisquer documentos ou termos, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 1.364 do Código Civil, de forma amigável e de boa-fé, independentemente de avaliação, prévia notificação à Fiduciante, notificação judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, excutir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte.

4.1.1. Caso os recursos apurados de acordo com os procedimentos de excussão previstos neste Contrato não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as Obrigações Garantidas, tais recursos deverão ser imputados na Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.1.2. A Fiduciante permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Fiduciante, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

4.1.3. A Fiduciante se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta cláusula, inclusive

no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

5.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e no Termo de Emissão, a Fiduciante se obriga a:

(i) manter a Cessão Fiduciária em garantia objeto deste Contrato existente, lícita, válida, eficaz, exigível, exequível e em pleno vigor e efeito, em perfeita ordem, sem qualquer restrição;

(ii) tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios e o Sobejo sejam depositados diretamente Conta Centralizadora, incluindo as Notificações, conforme previsto no item 2.2, acima, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;

(iii) prestar e/ou enviar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, de modo a permitir que a Fiduciária, possa executar as disposições do presente Contrato;

(iv) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para **(a)** a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e **(b)** o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(v) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, no seu entendimento, de qualquer forma, afetar ou alterar a Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, este Contrato, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Securitizadora, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

(vi) tratar qualquer eventual sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação;

(vii) enviar todos os relatórios que, de forma razoável, sejam necessários ao acompanhamento da garantia, como os Contratos de Compra e Venda relativos ao

Empreendimento Imobiliário, entre outros, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária;

(viii) com relação a qualquer dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor ou constituir qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, "Ônus"), exceto pela Cessão Fiduciária, nem permitir que quaisquer dos atos acima sejam realizados, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto: **(a)** se previamente autorizado pela Securitizadora, após deliberação dos titulares de CRI; ou **(b)** se permitido no âmbito do Termo de Emissão; e

(ix) cumprir todas as suas obrigações constantes no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na cláusula 9.1 do Termo de Emissão.

5.1.1. Para fins deste Contrato, fica acordado, desde já, que a Fiduciária está autorizada a inspecionar e obter cópia dos Documentos Comprobatórios e todos os livros e registros contábeis com relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, devendo a Fiduciante fornecer cópias autenticadas de quaisquer Documentos Comprobatórios à Fiduciária no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de tal solicitação.

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações previstas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante declara, de forma individual, nesta data que:

(i) a Fiduciante é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente **(a)** têm origem em negócios jurídicos legítimos, válidos e eficazes, devidamente cumpridos conforme os seus termos; **(b)** não são, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer contestação judicial ou extrajudicial, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza; **(c)** não são ou foram, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer tipo de renegociação,

acordo ou transação; e **(d)** estão totalmente integralizados e livres e desembaraçados de quaisquer Ônus;

(iii) a Fiduciante é a única e legítima titular, beneficiária e possuidora dos Direitos Creditórios, do Sobejo, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo contra a Fiduciante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, impedir, prejudicar ou invalidar os Direitos Creditórios, o Sobejo e/ou a Cessão Fiduciária;

(iv) a Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios à Securitizadora;

(v) mediante a notificação, os registros previstos neste Contrato, a Cessão Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;

(vi) mediante a notificação, os registros previstos neste Contrato, a Cessão Fiduciária constituirá, em favor da Securitizadora, propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

(vii) cumpre e faz com que com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, e qualquer de suas respectivas controladas e afiliadas cumpram, conforme o caso, sob qualquer forma, a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, e a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Ambiental"), **(a)** não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; e não incentivam, de qualquer forma, a prostituição; **(b)** mantém seus respectivos trabalhadores da devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(d)** cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(e)** detém todas as autorizações, concessões, alvarás, subvenções e licenças, inclusive as ambientais e/ou as exigidas pelos órgãos regulatórios competentes para o regular exercício das

atividades desenvolvidas; e **(f)** possui todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(viii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato e demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

(ix) no caso da Fiduciante, está devidamente autorizada a celebrar este Contrato, bem como a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(x) as pessoas que representam a Fiduciante nas assinaturas deste Contrato têm poderes bastantes para tanto e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(xi) a celebração e os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações nela previstas: **(a)** não infringem qualquer disposição dos documentos societários da Fiduciante; **(b)** não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; **(c)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Fiduciante; **(d)** não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiduciante; e **(e)** não resultarão em **(e.i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(e.ii)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus bens ou ativos, exceto pelos aqui indicados; ou **(e.iii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciante e pelos Avalistas, de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação que tenham sido citados e causem Efeito Adverso relevante de caráter financeiro, operacional ou reputacional, em relação a este último, que resulte um efeito adverso relevante na situação financeira da Fiduciante ou de suas Controladas. Entende-se por "Efeito Adverso Relevante" qualquer evento ou situação que cause **(a)** qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, operacional ou reputacional, em relação a este último, que resulte um efeito adverso relevante na situação financeira), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas

perspectivas da Fiduciante; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso na capacidade da Fiduciante de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xiv) não há fatos relativos a si que, nessa data, não foram divulgados à Fiduciária, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação seja enganosa, incorreta ou inverídica, que seja de seu conhecimento;

(xv) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Fiduciante em prejuízo da Fiduciária;

(xvi) todas as informações prestadas pela Fiduciante no contexto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para a Fiduciária;

(xvii) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;

(xviii) conhece e aceita todos os termos da Oferta;

(xix) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por àquelas **(a)** que estejam em processo tempestivo de regularização e para as quais haja provimento jurisdicional que garanta sua vigência até a efetiva regularização ou **(b)** cuja solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente nos termos da legislação aplicável;

(xx) não existe qualquer decisão e/ou sentença na esfera judicial e/ou administrativa por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil; ou **(b)** crime contra o meio ambiente, tampouco foram incluídos em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(xxi) tem plena ciência e concorda integralmente que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Fiduciante, em observância ao princípio da boa-fé e que a Remuneração é devida sobre o Valor Total da Emissão;

(xxii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes do Termo de Emissão e de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável, e não está, nesta data, incorrendo em nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

(xxiii) inexistente decisão judicial ou administrativa sobre violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a todos os dispositivos legais e regulatórios, nacionais e estrangeiros, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor ("Lei 8.429"), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e em vigor ("Lei 9.613"), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e em vigor ("Lei 12.846"), a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor ("Lei 12.529"), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("Decreto nº 11.129"), e, conforme aplicável, o *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act*, sem prejuízo da Fiduciária e aos seus respectivos negócios e atividades (em conjunto, "Legislação Anticorrupção"), e, no seu conhecimento, por suas controladas, bem como seus respectivos administradores e/ou funcionários, em todos os casos que estejam agindo em nome da Fiduciante;

(xxiv) cumpre e envida melhores esforços para procurar fazer com que suas controladas, controladoras e coligadas, bem como seus respectivos administradores e funcionários, em todos os casos que estejam agindo em nome da Fiduciante, conforme o caso, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, inclusive: **(a)** mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** da pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(c)** abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, após a conclusão de respectiva apuração interna; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos à Fiduciária exclusivamente pelos meios previstos no Termo de Emissão;

(xxv) a celebração do presente Contrato não ocasiona e não poderá ocasionar o vencimento antecipado de contratos financeiros celebrados pela Fiduciante e vigentes, de forma que não há necessidade de pedidos de anuência ou *waivers* a terceiros para a celebração do presente Contrato;

(xxvi) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou têm urgência de contratar;

(xxvii) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xxviii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração do Termo de Emissão;

(xxix) assegurar que a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Cedidos Fiduciariamente seja direcionada para a Conta Centralizadora, abstendo-se de praticar qualquer ato que **(a)** afete a validade e/ou eficácia dos Direitos Cedidos Fiduciariamente; e/ou **(b)** resulte na renúncia ou restrição de direitos deles decorrentes; e/ou **(c)** direcione os Direitos Cedidos Fiduciariamente para contas diversas da Conta Centralizadora; e/ou **(d)** altere o valor, prazo, partes, forma ou datas de pagamentos dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, sem a prévia autorização da Fiduciária; e

(xxx) sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, não concorrer para a realização de qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Direitos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Centralizadora que faça com que o valor dos Direitos Cedidos Fiduciariamente a serem pago num determinado mês fiquem inferiores ao Índice de Cobertura (conforme abaixo definido) do referido mês, bem como na alteração do procedimento de pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente.

6.1.1. A Fiduciante se obriga a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas, incluindo, mas não se limitando, às custas judiciais e honorários advocatícios, incorridos e comprovados pela Securitizadora em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste Contrato.

6.1.2. A Fiduciante obriga-se a notificar, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que tomar conhecimento, a Securitizadora caso qualquer das declarações prestadas neste Contrato seja falsa, incompleta, insuficiente e/ou incorreta na data em que foi prestada.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

7.1. Obrigações da Fiduciária: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Securitizadora obriga-se a:

I. verificar a regularidade da constituição e da liberação da Cessão Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

II. celebrar, em conjunto com a Fiduciante, aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos, às expensas da Fiduciante; e

III. tomar todas as providências necessárias para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos, incluindo a excussão da Cessão Fiduciária, observado o disposto neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

8. COMUNICAÇÕES

8.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Fiduciante:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000, São Paulo, SP

At.: Eduardo Nascimento

Telefone: (34) 99194-9250

E-mail: eduardo@awbridge.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

8.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

8.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.

9.2. Integração entre os Documentos da Operação: Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

9.3. Sucessão: As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irreatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

9.4. Aditamentos: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.5. Cessão: Este Contrato e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

9.6. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

9.7. Divisibilidade: A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

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

9.9. Formalização: A Fiduciante obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Cessão Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

9.10. Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

9.10.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Cessão Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI, conforme o caso, no prazo previsto no Termo de Emissão.

9.10.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação, vedada qualquer forma de compensação por parte da Fiduciante.

9.11. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”) e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

9.11.1. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação o Código de Processo Civil.

9.12. Dia Útil: Para os fins deste Contrato, “Dia(s) Útil(eis)” significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

9.13. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Alienação Fiduciária de Quotas ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

9.14. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

9.15. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá

manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.15.1. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

9.16. Anuência: a Interveniente Anuente assina o presente Contrato e declara a sua ciência e anuência com todas as disposições.

10. LEI DE REGÊNCIA

10.1. Lei de Regência: Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

11. FORO

11.1. Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita. E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em Garantia e Outras Avenças

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

DocuSign
Assinado por: EQUILIBRIO 2016 603432429703102876618
CPF: 0030196403
Coletores de Assinatura: 13/12/2024 18:38:28 BRT
O: ICP Brasil, OUI: 47564518000181
C: BR
Empresa: AC SERASA FIDUCIA RFB

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign
Tatá Pacheco Da Cunha
Assinado por: TATIANA MIEGEMO PEREIRA CRESTANA 36188100818
CPF: 36188100818
Coletores de Assinatura: 13/12/2024 18:39:40 BRT
O: ICP Brasil, OUI: 47564518000181
C: BR
Empresa: AC SERASA FIDUCIA RFB

Nome:
CPF:

DocuSign
Otávio Fernando de Souza Sales
Assinado por: OTAVIO FERREIRO DA SILVA SANTOS AUSTRIAS 41158188803
CPF: 41158188803
Coletores de Assinatura: 13/12/2024 12:52:18 BRT
O: ICP Brasil, OUI: 47564518000181
C: BR
Empresa: AC SERASA FIDUCIA RFB

Nome:
CPF:

ANEXO I - DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

Unidade	Área Total M²	R\$ M²	Valor Unidade	Fração Ideal do imóvel matriculado sob o n° 290.008, junto ao 18° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	% Obrigações Garantidas
Villa 1	1.165	22.500,00	26.212.500,00	7,28	7,28
Villa 2	1.520	22.500,00	34.200.000,00	9,45	9,45
Villa 3	1.524	22.500,00	34.290.000,00	9,86	9,86
Villa 4	1.476	22.500,00	33.210.000,00	9,45	9,45
Villa 5	1.616	22.500,00	36.360.000,00	9,72	9,72
Villa 6	1.211	22.500,00	27.247.500,00	7,91	7,91
Villa7	1.298	22.500,00	29.205.000,00	8,27	8,27
Villa 8	1.406	22.500,00	31.635.000,00	8,51	8,51
Villa 9	1.364	22.500,00	30.690.000,00	8,65	8,65
Villa 10	1.443	22.500,00	32.467.500,00	9,28	9,28
Villa 11	2.193	22.500,00	49.342.500,00	11,63	11,63

ANEXO II
MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS ADQUIRENTES

São Paulo, [Data]

Ao
[Nome do Cliente]
[Endereço]
[CEP] - [cidade, estado]

Ref.: [Identificar contrato] ("Contrato")

Prezados Senhores,

A **ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.944.216/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Fiduciante e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), 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" ou "Fiduciária"), vem, pela presente, informar que foram cedidos fiduciariamente em favor da Fiduciária, em garantia de obrigações financeiras da Fiduciante, com vistas ao financiamento de empreendimento imobiliário, a totalidade dos direitos creditórios decorrentes do [contrato] ("Contrato"), e firmado entre V.Sa. e a Fiduciante ("Direitos Creditórios").

Todos os pagamentos decorrentes do Contrato deverão ser realizados por V.Sas. direta e exclusivamente na conta corrente nº 97727-5, da agência 3100, do Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

Esta notificação e as instruções nela contidas são feitas a V.Sas. em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser por nós alteradas, suplementadas ou canceladas, por qualquer motivo, sem o consentimento prévio e por escrito da Fiduciária.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Atenciosamente,

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III
MODELO DE CLÁUSULA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

"O Adquirente declara o seu expresse conhecimento e concordância com a cessão fiduciária dos créditos decorrentes do presente Contrato, incluindo todos os direitos creditórios advindos deste Contrato e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Vendedora e devidos pelo Adquirente à **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), 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"), conforme "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Vendedora e a Securitizadora em 13 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos.

Dessa forma, o Adquirente, deverá realizar todo e qualquer pagamento relativo ao presente Contrato, nos mesmos termos, valores e prazos ora estabelecidos diretamente na conta corrente nº 97727-5, da agência 3100, do Itaú Unibanco S.A (342), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

O Adquirente concorda, desde já, com o compartilhamento dos dados pessoais com terceiros relacionados com Securitizadora, que poderão ser utilizados dentro do objeto e finalidade cessão fiduciária, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, e/ou qualquer outra regulação ou disposição contratual."

ANEXO IV – MODELO DE ADITAMENTO

ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

I. como Fiduciante:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.944.216/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”);

II. como fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Fiduciária” e, em conjunto com o Fiduciante, as “Partes”);

CONSIDERANDO QUE:

a) As Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”) em 13 de dezembro de 2024, por meio do qual a Fiduciante cedeu e transferiu fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) **(i)** dos Direitos Creditórios (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) e **(ii)** do Sobejo (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); **(iii)** de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Fiduciante com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima (“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), no âmbito de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais;

b) As Partes concordaram que o Contrato de Cessão Fiduciária deve ser aditado para alterar o Anexo I a fim de atualizar a relação de Unidades (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária), em razão da integral quitação do preço de aquisição das Unidades pelos respectivos Adquirentes (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Unidades Quitadas"), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante, dos comprovantes de pagamento das Unidades Quitadas;

c) em razão da matéria descrita no item b) acima, as Partes resolvem celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento");

d) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas no Contrato de Cessão Fiduciária, em decorrência deste Aditamento, na forma do Anexo A.

1. DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar o Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

[=]

2. COMUNICAÇÕES

2.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Aditamento deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Fiduciante:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000, São Paulo, SP

At.: Eduardo Nascimento

Telefone: (34) 99194-9250

E-mail: eduardo@awbridge.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

At.: Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

2.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

2.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Aditamento serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das partes.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Aditamento constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento.

3.2. Integração entre os Documentos da Operação: Este Aditamento constitui parte integrante, complementar e inseparável do Contrato de Cessão Fiduciária e dos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.

3.3. Sucessão: As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

3.4. Aditamentos: Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

3.5. Cessão: Este Aditamento e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

3.6. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

3.7. Divisibilidade: A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

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

3.9. Formalização: A Fiduciante obriga-se, como condição deste Aditamento, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Cessão Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Aditamento.

3.10. Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Aditamento será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

3.10.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Cessão Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Aditamento, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI (conforme definido no Contrato de Cessão

Fiduciária), conforme o caso, no prazo previsto no Termo de Emissão (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária).

3.10.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Aditamento deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), vedada qualquer forma de compensação por parte da Fiduciante.

3.11. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”) e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

3.11.1. Para os fins deste Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação o Código de Processo Civil.

3.12. Efeito Suspensivo: Sem prejuízo de o presente Aditamento vincular as partes desde a data de sua assinatura, a eficácia da presente Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) está condicionada de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao cancelamento da Hipoteca.

3.13. Dia Útil: Para os fins deste Aditamento, “Dia(s) Útil(eis)” significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3b3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo

3.14. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a celebração deste Aditamento, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

3.15. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou **(ii)** outro meio de

comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

3.16. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Aditamento aos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos do Termo de Securitização (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária).

3.16.1. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Aditamento, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária).

3.17. Anuência: a Interveniente Anuente assina o presente Aditamento e declara a sua ciência e anuência com todas as disposições.

4. LEI DE REGÊNCIA

4.1. Lei de Regência: Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5. FORO

5.1. Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

[=], [=].

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em Garantia e Outras Avenças

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IV

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA

I. como fiduciante:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 47.944.216/0001-79, neste ato representada na forma da cláusula 7ª, § 1º do seu contrato social, por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, solteiro, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Jardim Caravelas, CEP 04728-020 ("Fiduciante" ou "Devedora"); e

II. como fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 728 na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do item III do art.15, §4º, do seu Estatuto Social, por ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o n.º 419.395.988-00, portador da cédula de identidade n.º 41.123.050-5, expedida pela SSP/SP, com domicílio profissional na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162 Butantã, CEP 05501-900, na cidade e estado de São Paulo, e por TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF sob o n.º 368.585.008-39, RG n.º 30.120.010-5 SSP/SP, com domicílio na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade e estado de São Paulo ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com o Fiduciante, as "Partes").

CONSIDERANDO QUE:

a) a Devedora emitirá 190.000 (cento e noventa mil) notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, da sua 2ª (segunda) emissão, as quais foram totalmente subscritas pela Fiduciária, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), nas respectivas Datas de Emissão (conforme abaixo definido) (sendo a primeira série "Notas Comerciais 1ª Série", a segunda série "Notas Comerciais 2ª Série", e a terceira série "Notas Comerciais 3ª Série" e, quando em conjunto, "Notas Comerciais"), nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da*

Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.”, celebrado entre a Devedora, o **EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, solteiro, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Jardim Caravelas, CEP 04728-020 (“Eduardo”), e a **NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, nº 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o nº 40.653.178/0001-56 (“New Build” e, em conjunto com o Eduardo, “Avalistas”) e a Securitizadora (“Termo de Emissão”);

b) em decorrência do Termo de Emissão, a Fiduciária se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão (“Créditos Imobiliários”);

c) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, na categoria S2, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 60”), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”);

d) a Fiduciária emitiu 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*”, celebrado pela Fiduciária, nomeando como instituição custodiante a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Escritura de Emissão de CCI” e “Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, respectivamente);

e) a Fiduciária tem o propósito de vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*”, celebrado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização” e “CRI”, respectivamente);

f) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada

("Resolução CVM 160"), sendo certo que será contratada instituição intermediária líder para atuar na distribuição dos CRI;

g) o Fiduciante pretende realizar a construção de determinados imóveis em empreendimento imobiliário matriculado sob o nº 290.008, junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RGI"), de propriedade do Fiduciante ("Terreno" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente), sendo certo que, até a obtenção do registro da incorporação imobiliária do Empreendimento Imobiliário ("Registro de Incorporação"), a Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) recairá sobre o Terreno será objeto da presente garantia. Tão logo o Registro de Incorporação tenha sido concedido, o Empreendimento Imobiliário será composto por 11 (onze) Unidades, as quais serão conforme descritas no Anexo I ao presente Contrato em substituição à descrição do Terreno, mediante a formalização de aditamento ("Aditamento") ao presente instrumento ("Unidades" e, em conjunto com o Terreno, o "Imóvel"), de tal modo que a totalidade das Unidades passará a ser automaticamente onerada pela presente Alienação Fiduciária;

h) o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais ("Operação Estruturada") e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** este Contrato; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido); **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); e **(x)** os demais documentos da Oferta que vierem a ser celebrados, incluindo eventuais aditamentos aos instrumentos acima mencionados;

i) para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento pela Devedora e pelos Avalistas **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por ocasião da emissão das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), do saldo devedor dos CRI e dos demais encargos no âmbito da Nota Comercial e dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão ou manutenção dos CRI e do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Emissão), bem como em relação à cobrança da Nota Comercial e excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou

extrajudiciais e tributos, incluindo mas não se limitando a eventuais registros, aditamentos, instrumentos e/ou mecanismos necessários para reforço das Garantias; **(iii)** quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e pelos Avalistas nos termos do Termo de Emissão e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e **(iv)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias descritas a seguir ("Obrigações Garantidas"), o Fiduciante pretende constituir, entre outras garantias que foram ou serão, conforme o caso, outorgadas, nos termos do Termo de Emissão ("Garantias"):

- a. o aval dos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão;
- b. o Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Emissão);
- c. alienação fiduciária do Terreno, até a obtenção do Registro de Incorporação, e das Unidades, após a obtenção do Registro de Incorporação e celebração do Aditamento, nos termos deste Contrato ("Alienação Fiduciária");
- d. a cessão fiduciária sobre os direitos creditórios presentes e futuros de titularidade do Fiduciante, oriundos das vendas atuais e futuras das futuras Unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário ("Direitos Creditórios") e sobre a totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão das Unidades, na proporção do Empreendimento Imobiliário, nos termos e condições previstos neste Contrato ("Sobejo", quando em conjunto com os Direitos Creditórios, "Direitos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e
- e. alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas de emissão do Fiduciante e de titularidade da New Build, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*" celebrado entre a New Build, na qualidade de fiduciante, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "Contrato de Alienação");

Fiduciária de Quotas”, respectivamente).

j) o Provimento CNJ nº 175/2024, de 15 de julho de 2024 alterou o art. 440-AO, inciso II, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para esclarecer, que *“A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/97), incluindo: II - as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ou do Banco Central do Brasil relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI”;*

k) em complemento ao inciso j) acima, o artigo 1º da Lei n. 9.514/97 estabelece que *“o Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral”*, em linha com a presente Emissão que compõe a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários, estruturada para concessão de financiamento ao Fiduciante, para desenvolvimento das Unidades;

l) em razão do disposto nos itens j) e k) acima, as Partes desejam esclarecer que a presente Alienação Fiduciária pode ser formalizada por meio deste instrumento particular;

m) os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão;

n) não há relação de hipossuficiência entre as Partes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados; e

o) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este *“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva”* (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Bens Objetos da Alienação Fiduciária. É objeto desta Alienação Fiduciária, inicialmente, o Terreno, até a devida formalização do Registro de Incorporação, bem como,

após tal registro, as respectivas Unidades construídas no Empreendimento Imobiliário a serem devidamente descritas no Anexo I deste Contrato mediante a celebração do Aditamento.

1.1.1. As Partes desde já autorizam expressamente o Oficial do Cartório de RGI que proceda à transferência do Ônus decorrente da presente Alienação Fiduciária ao Terreno e às matrículas individualizadas das Unidades, sem que haja a necessidade de baixa da presente garantia para a referida transferência.

1.1.2. Para fins deste Contrato, "Ônus" significa **(i)** qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou **(ii)** qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou **(iii)** qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

2. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

2.1. Alienação Fiduciária. Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, de acordo com os percentuais de cobertura de garantia de cada unidade imobiliária, conforme descritos no Anexo I a este Contrato, por este Contrato e na melhor forma de direito, o Fiduciante, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária superveniente, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo o Fiduciante com a posse direta) do Terreno, até o registro de Incorporação, bem como, na sequência de tal registro, das Unidades, bem como sobre todas as construções, benfeitorias, acessões, instalações e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados nas suas matrículas, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ("Alienação Fiduciária"), exceto pela implementação da Condição Suspensiva (conforme abaixo definido).

2.1.1. Condição Suspensiva: A eficácia da Alienação Fiduciária está sujeita, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, à verificação de condição suspensiva referente à liberação da alienação fiduciária do Terreno outorgada pela Fiduciante em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Opea"), a qual garante o pagamento fiel, pontual e integral de 77,92% (setenta e sete inteiros e noventa e dois centésimos por cento) das obrigações garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, no valor de R\$58.500.000,00 (cinquenta e oito

milhões e quinhentos mil reais) ("Alienação Fiduciária Prévia" e "Condição Suspensiva", respectivamente).

2.1.2. O cumprimento da Condição Suspensiva será comprovado, pelo Fiduciante, mediante envio ao Agente Fiduciário de cópia da versão assinada do termo de liberação da Alienação Fiduciária Prévia celebrado pela Opea em favor da Fiduciante.

2.2. Aspectos do Imóvel: Para os fins deste Contrato, os seguintes aspectos referente ao Imóvel devem ser considerados:

(i) Valor de Venda: atribui-se como valor de mercado do Terreno, nesta data, o valor total de R\$ 97.100.000,00 (noventa e sete milhões e cem mil reais) ("Valor de Venda"), sendo certo que os valores individuais de cada Unidade constarão do Anexo I a este Contrato após a obtenção do Registro de Incorporação e a celebração do Aditamento, apurado conforme descrito no item (iv) abaixo, sendo este, para todos os efeitos, o valor considerado para fins do artigo 24, VI da Lei 9.514/97 ("Valor de Venda das Unidades");

(ii) Descrição do Imóvel: para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado no Anexo I a este Contrato; e

(iii) Revisão do Valor de Venda do Terreno: O valor de mercado do Terreno será apurado, conforme necessário, mediante a atualização do valor de venda do Terreno a mercado.

(iv) Revisão do Valor de Venda das Unidades: O valor de mercado das Unidades será apurado com base no valor das últimas vendas realizadas mediante relatório realizado pela **PLATAFORMA TRINUS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00 ("Agente de Monitoramento") e encaminhado à Fiduciária, considerando os últimos 3 (três) meses desde a data de assinatura do presente Contrato para a aferição do primeiro Valor de Avaliação, ou, para as próximas aferições, desde a emissão do último relatório pelo Agente de Monitoramento, conforme o caso ("Valor de Avaliação Periódico", quando em conjunto com o Valor de Avaliação Inicial, "Valor de Avaliação").

2.3. Verificação Anual pelo Agente Fiduciário: Para fins de verificação anual, pelo Agente Fiduciário, de suficiência de garantia do conforme o disposto no inciso (x) do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro 2021, o Imóvel representa, na data de assinatura deste Contrato, o montante previsto na cláusula 2.2 (i) acima ou conforme o valor apurado anualmente no laudo de avaliação emitido nos termos dos itens 2.2 (iii) e 2.2 (iv) acima. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de assembleia geral de titulares de CRI.

2.4. Manutenção do Imóvel. Durante a vigência deste Contrato, o Fiduciante se obriga a: **(i)** manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização; **(ii)** adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação ao Imóvel; e **(iii)** pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel.

2.5. Comprovantes de Pagamento. Caso solicitado pela Fiduciária, o Fiduciante tem a obrigação de apresentar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, comprovantes de pagamento dos tributos referidos na cláusula acima, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados ao Imóvel. Caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu pedido.

2.6. Benfeitorias. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo o Fiduciante e/ou qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.6.1. O Fiduciante obriga-se **(i)** a manter o Imóvel, assim como os bens e direitos a eles subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus e gravames, exceto por esta Alienação Fiduciária e pela implementação da Condição Suspensiva; **(ii)** não alienar, ceder, vender ou transferir o Imóvel a qualquer terceiro, exceto no caso das vendas das Unidades do Empreendimento Imobiliário a clientes do Fiduciante, nos termos deste Contrato.

2.7. Aperfeiçoamento da Garantia. Observado o disposto no Termo de Emissão, o Fiduciante obriga-se, desde já, às suas expensas, a prenotar o presente Contrato junto ao Cartório de RGI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração e obter o registro ou averbação junto ao Cartório de RGI, conforme o caso, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura do presente Contrato e de qualquer aditamento ao presente Contrato, prorrogáveis automaticamente por mais 45 (quarenta e cinco) dias em caso de exigência formulada pelo Cartório de RGI, deste Contrato e de qualquer aditamento a este Contrato, e disponibilizar à Fiduciária evidência da conclusão de tal registro ou averbação no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do registro ou averbação, por meio da apresentação deste Contrato ou qualquer aditamento devidamente registrado ou averbado perante o Cartório de RGI, acompanhado da via original das certidões de matrícula atualizadas do Imóvel, na qual constará o registro ou averbação competente. A Fiduciária envidará seus melhores esforços para que o registro

da Alienação Fiduciária seja concedido, visando atender possíveis notas de devolução emitidas pelo Cartório de RGI, sem que haja a necessidade de aprovação mediante assembleia geral de titulares de CRI para a celebração de aditamentos a este Contrato que impliquem na inclusão, exclusão ou detalhamento de informações e não modifiquem as suas condições.

2.7.1. Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Contrato, caso o Fiduciante não realize os registros ou averbações acima previstas, fica desde já a Fiduciária autorizada a procedê-los, sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no presente Contrato e no Termo de Emissão. Os custos suportados pela Fiduciária para o registro previsto na presente cláusula serão reembolsados pelo Fiduciante, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Emissão.

2.8. Propriedade e Posse. A força deste Contrato, o Fiduciante aliena à Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária superveniente e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei.

2.8.1. Mediante a conclusão do registro deste Contrato junto ao Cartório de RGI, estará constituída a propriedade fiduciária do Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se, assim, o desdobramento da posse do Imóvel.

2.9. Vigência: Após a verificação da Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até o que ocorrer primeiro entre: **(i)** o integral adimplemento das Obrigações Garantidas; ou **(ii)** a integral liberação da Alienação Fiduciária, nos termos deste Contrato; ou **(iii)** a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que a Securitizadora tenha recebido o produto da excussão do Imóvel de forma definitiva e incontestável.

2.10. Utilização do Imóvel. Fica assegurada ao Fiduciante, enquanto adimplentes com relação às Obrigações Garantidas, a livre utilização, por sua conta e risco, do Imóvel, sendo certo que, a partir desta data:

(i) o Fiduciante assume a obrigação de manter, guardar e bem conservar o Imóvel, mantendo-o em perfeita condição de uso, bem como pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que incidem ou venham sobre ele incidir ou que sejam inerentes à garantia;

(ii) incorporar-se-ão à garantia e à própria definição do Imóvel todas as benfeitorias, melhorias, construções, acessões e instalações civis que ao Imóvel se acrescentar, não podendo o Fiduciante, em caso do leilão extrajudicial abaixo descrito, invocar direito de

indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto;

(iii) o Fiduciante será civilmente responsável pela correta utilização do Imóvel perante terceiros e perante o poder público, devendo indenizar qualquer prejuízo ou dano, material ou pessoal, a que der causa; e

(iv) é vedado ao Fiduciante **(a)** realizar qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que possa, segundo critérios razoáveis, depreciar, pôr em risco ou de qualquer forma prejudicar o valor do Imóvel; **(b)** usar e/ou gozar do Imóvel com finalidades distintas daquelas usualmente praticadas, bem como modificar a destinação econômica principal do Imóvel; e/ou **(c)** iniciar qualquer ato que venha a onerar ou alienar, de forma onerosa ou gratuita, o Imóvel, exceto nas hipóteses expressamente previstas neste Contrato.

2.11. Descrição das Obrigações Garantidas. Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas encontram-se descritas abaixo:

i. Valor total da dívida: O valor total da Emissão, será de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo **(i)** R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série, as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; **(ii)** R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série, as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e **(iii)** R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série, as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (em conjunto, "Valor Total da Emissão"), podendo tal montante ser diminuído observada a Distribuição Parcial (conforme definido no Termo de Emissão), observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Emissão);

ii. Valor Nominal Unitário: As Notas Comerciais das respectivas séries terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) nas respectivas Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário");

iii. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 18 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão");

iv. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente;

v. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios

correspondentes 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração 1ª Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.13 do Termo de Emissão;

- vi. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração 2ª Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.14 do Termo de Emissão;
- vii. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração 3ª Série” e, em conjunto com a Remuneração 1ª Série e a Remuneração 2ª Série, a “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.15 do Termo de Emissão;
- viii. Pagamento da Remuneração da Notas Comerciais Escriturais 1ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma

“Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série”), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

ix. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série”), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

x. Pagamento da Remuneração da Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração 3ª Série”, e quando referido em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série, “Data de Pagamento da Remuneração”), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

xi. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento;

- xii. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"); e
- xiii. Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão vencimento em 24 de dezembro de 2029, sendo 1.832 (mil, oitocentos e trinta e dois) dias corridos ("Data de Vencimento").

2.11.1. A descrição das Obrigações Garantidas contida no item acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Securitizadora.

2.12. Aditamento ao Presente Contrato para Refletir a individualização das Unidades Objeto da Alienação Fiduciária. As Partes concordam que o presente Contrato, nos moldes do Anexo IV, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, serão aditados em até 20 (vinte) dias a contar da formalização do Registro da Incorporação e respectiva individualização das matrículas das Unidades. Adicionalmente, o presente Contrato, nos moldes do Anexo IV, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, serão aditados semestralmente, caso necessário, por solicitação por escrito da Fiduciante, para alterar o Anexo I e refletir atualizações nas vendas das Unidades objeto da presente Alienação Fiduciária, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão e do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, em razão da integral quitação do preço de aquisição das Unidades pelos respectivos Adquirentes ("Unidades Quitadas"), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pelo Fiduciante, do comprovante de pagamento das Unidades Quitadas.

3. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

3.1. Multiplicidade de Garantias: O Fiduciante afirma e confirma o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Alienação Fiduciária e das demais garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, podendo a Fiduciária excuti-la, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os

procedimentos previstos neste Contrato, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Fiduciária, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, sem prejuízo dos eventuais prazos de cura específicos que estejam previstos neste Contrato e/ou nos Documentos da Operação.

3.1.1. Na excussão desta Alienação Fiduciária, as seguintes regras serão aplicáveis:

(i) a Fiduciária poderá optar por excutir esta Alienação Fiduciária, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até integral adimplemento das Obrigações Garantidas;

(ii) a excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

4. OBRIGAÇÕES DO FIDUCIANTE

4.1. Obrigações Adicionais. Além das demais obrigações previstas neste Contrato ou em lei, o Fiduciante se obriga, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

(i) manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;

(ii) prestar e/ou enviar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários relativos ao Imóvel, de modo a permitir que a Fiduciária, possa executar as disposições do presente Contrato;

(iii) após a obtenção do habite-se, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integral e irrevogavelmente pagas, manter o Imóvel e as benfeitorias que forem realizadas, segurados por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, devendo estipular a Fiduciária como a única beneficiária da indenização resultante de qualquer sinistro das coberturas de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza e queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo e impacto de veículos, desmoronamento total ou parcial e demolições e remoção de entulhos decorrentes de sinistros, por prazo igual ou superior ao do vencimento final das Obrigações Garantidas, sendo certo que tal seguro deverá ser contratado em até 60 (sessenta) dias após a obtenção do habite-se;

(iv) apresentar a renovação da apólice dos seguros de engenharia e de responsabilidade civil, contratados a partir da presente data, assim como o seguro patrimonial, conforme o caso, de acordo com o item (iii) acima ("Seguros"), com antecedência de 30 (trinta) dias em relação à respectiva data de vencimento;

(v) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para **(a)** a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e **(b)** o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(vi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, no seu entendimento, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, o Imóvel, este Contrato, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Securitizadora, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

(vii) tratar qualquer eventual sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação;

(viii) não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor o Imóvel ou constituir qualquer Ônus sobre o Imóvel, exceto pela Alienação Fiduciária, nem permitir que quaisquer dos atos acima sejam realizados, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto **(a)** se previamente autorizado pela Securitizadora, após deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; **(b)** se expressamente permitida no âmbito do Termo de Emissão; ou **(c)** pela venda de futuras Unidades do Empreendimento Imobiliário, observando-se as regras previstas neste Contrato;

(ix) manter o Imóvel na forma descrita neste Contrato ou em lei aplicável;

(x) defender a posse direta do Imóvel de quaisquer esbulhos, turbações e quaisquer outras ameaças, às suas custas e expensas;

(xi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um efeito adverso à presente Alienação Fiduciária sobre o Imóvel;

(xii) praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto neste Contrato; e

(xiii) cumprir todas as suas obrigações constantes no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na cláusula 6.5 do Termo de Emissão.

4.1.1. Para fins deste Contrato, fica acordado, desde já, que a Securitizadora está autorizada a inspecionar o Imóvel, diretamente ou por meio de terceiros por ela contratados, e todos os livros e registros com relação ao Imóvel, devendo o Fiduciante tomar todas as medidas necessárias para garantia do cumprimento do previsto nesta cláusula no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação respectiva pela Securitizadora.

4.1.2. Sem prejuízo de se configurar hipótese de inadimplemento não pecuniário, caso o Fiduciante não providencie, por si ou por terceiros, após a conclusão da obra do Imóvel, com a obtenção do habite-se, o seguro patrimonial mencionado no item (iii) retro referido, no prazo acima estabelecido, fica autorizada, desde já, a Fiduciária as expensas do Fiduciante, a contratar tal seguro, devendo o Fiduciante reembolsar a Fiduciária dos valores eventualmente despendidos na contratação de tal Seguro, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada por esta, sob pena de, sobre o montante dos referidos prêmios, incidirem os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, todos calculados de forma *pro rata* e capitalizada mensalmente, desde a data do pagamento realizado pela Fiduciária para a contratação ou renovação do Seguro até a data de seu efetivo pagamento, e multa de 2% (dois por cento). O reembolso do montante dos prêmios à Fiduciária, na forma aqui mencionada, fica garantido por esta Alienação Fiduciária.

5. EXCUSSÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Excussão. Na ocorrência de inadimplemento das Obrigações Garantidas e/ou declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou do vencimento final das Obrigações Garantidas sem os respectivos pagamentos nos prazos previstos no Termo de Emissão ("Evento de Vencimento Antecipado"), será realizada a excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel, observados os procedimentos descritos abaixo.

5.2. Consolidação da propriedade e Leilão. Diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula VIII do Termo de Emissão), o Fiduciante será intimada (observado um prazo de 5 (cinco) dias corridos correspondente à carência, nos termos dos artigos 26 e 27, da Lei 9.514/97), por meio de seus representantes legais ou por procurador legalmente constituído, para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, nos termos do artigo 26 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/97, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os Encargos Moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e neste Contrato.

5.2.1. Nos termos do artigo 26, parágrafos terceiro, 3º-A e 3º-B da Lei 9.514/97:

(a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório de RGI (“Oficial”), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 5.2 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos competente, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal do Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos;

(c) a intimação será feita pessoalmente ao Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;

(d) quando, por duas vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o Fiduciante em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);

(e) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (d) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(f) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado e/ou não sabido, incerto ou inacessível, nos termos do artigo 26, §4º-B e 4º-C da Lei 9.514, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial do Cartório de RGI que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;

(g) é responsabilidade do Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, bem como os seus endereços eletrônicos para fins do disposto na alínea (h) abaixo; e

(h) presume-se que o Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrada no endereço de sua sede social, do Imóvel e nem no endereço que tenha

fornecido por último, sendo certo que é imprescindível o envio prévio da intimação nos e-mails do Fiduciante indicados na Cláusula 9 abaixo com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação editalícia.

5.2.2. No requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, a Fiduciária indicará o valor devido, exigível e não-pago no âmbito das Obrigações Garantidas, bem como o valor das parcelas vincendas até a Data de Pagamento em questão.

5.2.3. Purgada a mora perante o Cartório de RGI, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária, ressalvada a obrigação de o Fiduciante reembolsar a Fiduciária por todas as despesas de cobrança e intimação efetivamente incorridas, pela Fiduciária, no processo de excussão desta Alienação Fiduciária, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que ocorrer a purgação da mora.

5.2.4. Decorrido o prazo para a purgação da mora, sem a purgação da mora, o oficial do Cartório respectivo, certificando esse fato, promoverá a averbação, nas matrículas do Imóvel, da consolidação da sua propriedade em favor da Fiduciária, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão *inter vivos*.

5.2.5. A alienação do Imóvel far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente.

5.2.6. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514, a Fiduciária promoverá leilão público para a alienação do Imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, devendo a propriedade sobre o Imóvel ser ofertada pelo maior valor entre os seguintes ("Valor de Venda Primeiro Leilão"): **(a)** o Valor de Venda; ou **(b)** o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto de transmissão *inter vivos* para consolidação da propriedade plena do Imóvel em nome da Fiduciária.

5.2.7. Se, no segundo leilão, não houver lance igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas atualizado, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária, sendo certo que o Fiduciante continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias, nos termos dos parágrafos 5º e 5-A do artigo 27 da Lei nº 9.514. Na hipótese de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514 para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o parágrafo 5º-A da Lei nº 9.514, será deduzido o valor

correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, observado o disposto na Cláusula 5.2 acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança, o Fiduciante se obriga a receber a importância que sobejar em conta corrente de titularidade do Fiduciante a ser indicada por esta oportunamente, sendo certo que, a importância que sobejar será cedida em favor da Securitizadora, nos termos previstos no instrumento de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão).

5.2.8. Nos termos do parágrafo 2-B do artigo 27 da Lei nº 9.514, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, observado o disposto na Cláusula 5.2 acima, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

5.2.9. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514, nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, o credor entregará ao Fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

5.2.10. Se não houver lance igual ou superior ao valor da dívida, conforme estabelecido na Cláusula 2.11 i acima, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária, sendo certo que o Fiduciante continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias, nos termos dos parágrafos 5º e 5-A do artigo 27 da Lei 9.514.

5.2.11. Os leilões públicos (primeiro e segundo) serão anunciados mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em jornal de grande circulação na situação do Imóvel, sendo a última publicação no dia da realização do leilão, comprometendo-se a Fiduciária a, antes da publicação de qualquer notificação sobre o leilão, enviar ao Fiduciante, no endereço especificado neste Contrato, uma notificação por escrito a respeito do referido leilão, inclusive aos endereços eletrônicos indicados neste Contrato, nos termos do artigo 27, parágrafo 2º-A da Lei 9.517/97.

5.2.12. A Fiduciária, já como proprietária plena do Imóvel, e não mais a título resolúvel,

transmitirá, ao licitante vencedor, o domínio e a posse, indireta e direta, do Imóvel.

5.2.13. Nos termos do parágrafo 7º do artigo 27 da Lei nº 9.514, se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

5.2.14. Nos termos do parágrafo 8º do artigo 27 da Lei nº 9.514, responde o Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, nos termos deste artigo, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitada na posse.

5.2.15. Nos termos do parágrafo 10º do artigo 27 da Lei nº 9.514, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

5.2.16. Nos termos dos parágrafos 11 e 12 do artigo 27 da Lei nº 9.514, os direitos reais de garantia ou constringões, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda do Imóvel para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constringões sub-rogam-se no direito do Fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

5.3. Despesa com o Imóvel. O Fiduciante responderá pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros tributos ou encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida à Fiduciária, até a data de sua efetiva imissão na posse.

5.4. Dever Adicional. O Fiduciante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula.

5.5. Procuração. Em conformidade com o disposto nos artigos 684, do Código Civil, como forma de cumprir as obrigações aqui estipuladas, o Fiduciante nomeia e constitui a Fiduciária como sua bastante procuradora, com poderes da cláusula "em causa própria", em caráter irrevogável e irretratável, inclusive, mas sem se limitar, para que a Fiduciária atue em nome do Fiduciante na assinatura de quaisquer documentos necessários para a excussão da garantia objeto deste Contrato. Para tanto, o Fiduciante firma e entrega à Fiduciária, na data de assinatura deste Contrato, um instrumento de procuração na forma do Anexo III ao presente Contrato ("Procuração").

5.5.1. Enquanto este Contrato estiver em vigor, a Procuração deverá ser

renovada pelo Fiduciante e encaminhada à Fiduciária, em até 60 (sessenta) dias antes da data de seu vencimento.

5.5.2. O Fiduciante se compromete a manter a procuração em vigor até o pagamento integral das Obrigações Garantidas e, ainda, compromete-se a entregar, no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis antes da data de vencimento, uma Procuração, e a tomar todas as medidas necessárias para assegurar que a Fiduciária tenha sempre todos os poderes necessários para praticar e exercer as ações e direitos especificados no presente Contrato.

6. DO CANCELAMENTO E LIBERAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6.1. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre o Imóvel a seu favor, a Fiduciária deverá apresentar ao Cartório de RGI, quando da correspondente quitação das Obrigações Garantidas ou da liberação total ou parcial desta garantia, conforme o caso, nos termos deste Contrato e do Termo de Emissão, o termo de liberação desta garantia, consolidando-se, na pessoa do Fiduciante, a plena propriedade sobre o Imóvel objeto de liberação.

6.1.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Cartório de RGI proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato.

6.2. Liberação Parcial: As Partes ajustam, desde logo, que o Fiduciante poderá solicitar a liberação parcial da Alienação Fiduciária ("Liberação Parcial"), **(a)** com relação às Unidades cujo preço já tenha sido integralmente quitado pelos respectivos compradores ("Unidades Quitadas"), inclusive cuja quitação ocorra por meio de financiamentos de aquisição das Unidades por meio de instituições financeiras, o que deverá ser comprovado à Securitizadora por meio da disponibilização, pelo Fiduciante à Securitizadora, do comprovante de pagamento das Unidades Quitadas, bem como confirmação pela Securitizadora e pelo Agente de Monitoramento (do crédito dos recursos referente a respectiva Unidade na conta corrente nº 97727-5, da agência 3100, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"); e **(b)** o Fiduciante deverá notificar a Securitizadora a data estimada em que os recursos referentes a respectiva Unidade quitada serão transferidos à Conta Centralizadora para que esta possa atestar o recebimento na Conta Centralizadora para que o item (c) a seguir seja cumprido; e **(c)** em todos os casos, desde que devidamente demonstrada a quitação das Unidades Quitadas e atestado o crédito dos recursos referente a respectiva Unidade Autônoma quitada na Conta Centralizadora, a liberação acima prevista será realizada pela Securitizadora, por meio da celebração de termo de liberação parcial da garantia, nos moldes do Anexo II a este Contrato, correspondente às Unidades Quitadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que Agente de Monitoramento e a Securitizadora atestarem o recebimento dos recursos na Conta

Centralizadora, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido no Termo de Emissão).

6.2.1. Em caso específico de financiamentos de aquisição das Unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitarem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel que recai sobre a respectiva Unidade, a Securitizadora deverá liberar as respectivas Unidades objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel por meio da assinatura do contrato de financiamento na qualidade de "*Interveniente Quitante*" ou "*Anuente*" por meio do qual será dada a quitação e liberada a garantia no mesmo ato do financiamento, desde que a Conta Centralizadora como única conta destinatária dos recursos advindos da venda do respectivo Imóvel e a comprovação de forma inequívoca pelo Fiduciante de que houve a aprovação da linha de crédito pela instituição financeira para o financiamento da Unidade que se pretende a liberação. Caso não haja o repasse em até 30 (trinta) dias a Securitizadora notificará o Fiduciante para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, faça o aporte dos recursos na Conta Centralizadora equivalente ao valor da Unidade indicado no respectivo contrato de financiamento

6.3. Aditamento ao Presente Contrato para Refletir a Atualização das Unidades Objeto da Alienação Fiduciária. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser aditado semestralmente, caso necessário, para alterar o Anexo I e refletir atualizações na relação de Unidades objeto da presente Alienação Fiduciária nos termos deste Contrato e do Termo de Emissão, em razão das Unidades Quitadas.

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações do Fiduciante. O Fiduciante declara e garante, individualmente, à Fiduciária que:

(i) o Fiduciante é o único e legítimo proprietário, beneficiário e possuidor do Imóvel, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, não existindo contra o Fiduciante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, impedir, prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária, exceto pela Alienação Fiduciária Prévia, observada a verificação da Condição Suspensiva;

(ii) não existem quaisquer pedidos ou requerimentos em curso de recuperação judicial ou extrajudicial, falência, autofalência, dissolução, liquidação, insolvência (conforme aplicável) ou institutos jurídicos similares do Fiduciante;

(iii) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que possam vir a afetar a presente Alienação Fiduciária;

(iv) o Empreendimento Imobiliário desenvolvido possui todas as licenças urbanísticas e ambientais necessárias e as construções foram e estão sendo realizadas de acordo com todas as normas regulamentares, legislação ambiental e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(v) não há processos de desapropriação, tombamento, servidão ou demarcação de terras, reclamações ambientais incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, que possa vir a afetar a presente Alienação Fiduciária;

(vi) não há no Imóvel materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(vii) não está utilizando o Imóvel, ou o presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(viii) o Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar fiduciariamente o Imóvel à Securitizadora;

(ix) mediante os registros a que se refere este Contrato, a Alienação Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;

(x) mediante os registros a que se refere este Contrato, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor da Securitizadora, propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre o Imóvel;

(xi) cumpre e faz com que com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, e qualquer de suas respectivas controladas e afiliadas cumpram, conforme o caso, sob qualquer forma, a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, e a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas

pela autoridade competente ("Legislação Ambiental"), **(a)** não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; e não incentivam, de qualquer forma, a prostituição; **(b)** mantém seus respectivos trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(d)** cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(e)** detém todas as autorizações, concessões, alvarás, subvenções e licenças, inclusive as ambientais e/ou as exigidas pelos órgãos regulatórios competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas; e **(f)** possui todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

(xii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato e demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

(xiii) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato, bem como a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(xiv) as pessoas que representam o Fiduciante nas assinaturas deste Contrato têm poderes bastantes para tanto e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(xv) a celebração e os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações nela previstas: **(a)** não infringem qualquer disposição dos documentos societários do Fiduciante; **(b)** não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; **(c)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face do Fiduciante; **(d)** não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Fiduciante; e **(e)** não resultarão em **(e.i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(e.ii)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus bens ou ativos, exceto pelos aqui indicados; ou **(e.iii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(xvi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pelo Fiduciante e pelos Avalistas, de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;

(xvii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação que tenham sido citados e causem Efeito Adverso relevante de caráter financeiro, operacional ou reputacional, em relação a este último, que resulte um efeito adverso relevante na situação financeira do Fiduciante ou de suas Controladas. Entende-se por "Efeito Adverso Relevante" qualquer evento ou situação que cause **(a)** qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, operacional ou reputacional, em relação a este último, que resulte um efeito adverso relevante na situação financeira), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas do Fiduciante; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso na capacidade do Fiduciante de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xviii) não há fatos relativos a si que, nessa data, não foram divulgados à Fiduciária, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação seja enganosa, incorreta ou inverídica, que seja de seu conhecimento;

(xix) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica do Fiduciante em prejuízo da Fiduciária;

(xx) todas as informações prestadas pelo Fiduciante no contexto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para a Fiduciária;

(xxi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;

(xxii) conhece e aceita todos os termos da Oferta;

(xxiii) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo tempestivo de regularização e para as quais haja provimento jurisdicional que garanta sua vigência até a efetiva regularização ou **(b)** cuja solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente nos termos da legislação aplicável;

(xxiv) não existe qualquer decisão e/ou sentença na esfera judicial e/ou administrativa por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil; ou **(b)** crime contra o meio ambiente, tampouco foram incluídos em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(xxv) tem plena ciência e concorda integralmente que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade do Fiduciante, em observância ao princípio da boa-fé e que a Remuneração é devida sobre o Valor Total da Emissão;

(xxvi) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes do Termo de Emissão e de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável, e não está, nesta data, incorrendo em nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

(xxvii) inexistente decisão judicial ou administrativa sobre violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a todos os dispositivos legais e regulatórios, nacionais e estrangeiros, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor ("Lei 8.429"), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e em vigor ("Lei 9.613"), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e em vigor ("Lei 12.846"), a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor ("Lei 12.529"), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("Decreto nº 11.129"), e, conforme aplicável, o *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act*, sem prejuízo da Credora e aos seus respectivos negócios e atividades (em conjunto, "Legislação Anticorrupção"), e, no seu conhecimento, por suas controladas, bem como seus respectivos administradores e/ou funcionários, em todos os casos que estejam agindo em nome do Fiduciante;

(xxviii) cumpre e envida melhores esforços para procurar fazer com que suas controladas, controladoras e coligadas, bem como seus respectivos administradores e funcionários, em todos os casos que estejam agindo em nome do Fiduciante, conforme o caso, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, inclusive: **(a)** mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** da pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(c)** abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, após a conclusão de respectiva apuração interna; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos à Fiduciária exclusivamente pelos meios previstos no Termo de Emissão;

(xxix) a celebração do presente Contrato não ocasiona e não poderá ocasionar o vencimento antecipado de contratos financeiros celebrados pelo Fiduciante e vigentes, de forma que não há necessidade de pedidos de anuência ou *waivers* a terceiros para a celebração do presente Contrato;

(xxx) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou têm urgência de contratar;

(xxxi) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(xxxii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração do Termo de Emissão; e

(xxxiii) a Procuração outorgada pelo fiduciante nos termos da Cláusula 5.5 acima e do Anexo III ao presente Contrato foi devida e validamente assinada e entregue na data de assinatura deste Contrato;

7.1.1. A Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados por estes em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações respectivamente prestadas por cada um neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação.

7.1.2. A Devedora obriga-se a notificar, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que tomar conhecimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI caso qualquer das declarações prestadas neste Contrato e/ou nos demais Documentos da Operação seja falsa, incompleta, insuficiente e/ou incorreta na data em que foi prestada.

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

8.1. Obrigações da Securitizadora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Securitizadora obriga-se a:

8.1.1. verificar a regularidade da constituição e da liberação da Alienação Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

8.1.2. celebrar, em conjunto com o Fiduciante, aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos, às expensas do Fiduciante; e

8.1.3. tomar todas as providências necessárias para que os titulares dos CRI realizem seus créditos, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária, observado o disposto neste

Contrato e nos demais Documentos da Operação.

9. COMUNICAÇÕES

9.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para o Fiduciante:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000, São Paulo, SP

At.: Eduardo Nascimento

Telefone: (34) 99194-9250

E-mail: eduardo@awbridge.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

9.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

9.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

10.DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.

10.2. Integração entre os Documentos da Operação: Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

10.3. Sucessão: As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irreatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

10.4. Aditamentos: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida mediante aprovação previa em Assembleia Especial de Investidores com o consentimento expresso e por escrito das Partes atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável.

10.5. Divisibilidade: A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

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

10.7. Formalização: O Fiduciante obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

10.8. Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pelo Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade do Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

10.8.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição,

manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral do Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos titulares dos CRI, conforme o caso, no prazo previsto no Termo de Emissão.

10.8.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação, vedada qualquer forma de compensação por parte do Fiduciante

10.9. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

10.9.1. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação o Código de Processo Civil.

10.10. Dia Útil: Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

10.11. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

10.12. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

10.12.2. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a

Securizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

11.LEI DE REGÊNCIA

11.1. Lei e Regência: Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.FORO

12.1. Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva"

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

DocuSign® by
Tabela de Endereços
Assinado por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO SILVA
CPF: 030507840
Data/Hora de Assinatura: 13/12/2024 18:38:36 BRT
ID: 62F8666C-D014F54328001131
C-DE
Serviço: AC 0487624-1/2024

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign® by
Tabela de Endereços
Assinado por TATIANA MARISSA PEREIRA CHRISTIAN MARISSA PEREIRA
CPF: 040507840
Data/Hora de Assinatura: 13/12/2024 18:33:40 BRT
ID: 62F8666C-D014F54328001131
C-DE
Serviço: AC 0487624-1/2024

Nome:
Cargo:

DocuSign® by
Tabela de Endereços
Assinado por VIKTORIA FERREIRO DA SILVA SANTOS ANTONIO FERREIRO
CPF: 040507840
Data/Hora de Assinatura: 13/12/2024 18:33:19 BRT
ID: 62F8666C-D014F54328001131
C-DE
Serviço: AC 0487624-1/2024

Nome:
Cargo:

ANEXO I**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel (RGI / Matrícula / Endereço)	Proprietário	Possui Habite-Se	Valor Estimado de Recursos da Emissão a serem Alocados no Imóvel (R\$)	Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Decorrentes de outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários?
290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis	Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.	Não	190.000.000,00	100,00%	Não aplicável	Sim

ANEXO II
MINUTA DO TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DA GARANTIA

TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL GARANTIA

São Paulo, [•] de [•] de [•]

Ao

18º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada na 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 CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de credora fiduciária, conforme alienação fiduciária registrada sob o R. 17/11.501, R.11/45.409, R.11/45.410, R.11/45.411, R.11/45.412 e R.11/45.413 da matrícula nº 290.008 do Livro nº 2 deste 18º Ofício de Imóveis, vem, respeitosamente, perante V.Sa, autorizar e requerer a esta Serventia que proceda a liberação e a baixa da garantia de alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº 290.008 do Livro nº 2 deste 18º Ofício de Imóveis de São Paulo/SP, com o correspondente cancelamento de seu respectivo registro.

Atenciosamente,

São Paulo, [data].

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO III
MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, **ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.944.216/0001-79, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Outorgante"), nomeia como seu bastante procurador, de forma irrevogável e irretroatável, **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações registrada perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162 Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, ("Outorgado"), de acordo com o previsto no "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*", celebrado entre a Outorgante e o Outorgado em 13 de dezembro de 2024 ("Instrumento"), para agir em seu nome na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis para:

- (i) Independentemente da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado:
- (a) representar a Outorgante em todas as Unidades e Municípios da Federação, perante todos os órgãos públicos, autarquias e repartições Federais, Estaduais e Municipais, e quaisquer cartórios de notas e de Registro de Imóveis, com relação ao imóvel de propriedade da Outorgante, objeto do Contrato ("Imóvel") podendo, para tanto, assinar e protocolar pedidos, formulários e requerimentos, apresentar, anexar e retirar certificados, certidões e documentos, plantas, laudos, croquis, memoriais, solicitar relatórios de restrições, passar vistas em processos, realizar pesquisas e levantamentos sobre a situação fiscal e cadastral do Imóvel, acompanhar a tramitação de processos, atender exigências, prestar declarações e informações, tomar ciência de processos administrativos, atender notificações, podendo praticar todos os atos necessários à regularização do Imóvel perante esses órgãos, em todos os assuntos de seu interesse, praticando, requerendo, alegando e assinando o que se faça necessário ao bom e fiel cumprimento dos poderes ora outorgados;
- (b) cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental) ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato para constituir e formalizar o direito de garantia criado nos termos de referido instrumento, bem como para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado;

- (c) praticar, no lugar e em nome da Outorgante, todos e quaisquer atos e firmar quaisquer documentos necessários à constituição, formalização, conservação e defesa da Alienação Fiduciária e do Imóvel em nome da Outorgante, conforme os termos e condições do Contrato, que se façam necessários ou que sejam solicitados para fazer valer extrajudicialmente o Contrato;
 - (d) efetuar o registro do Contrato, de seus respectivos aditamentos, bem como da garantia neles prevista perante o Cartório de RGI;
 - (e) na medida necessária ao exercício dos poderes ora conferidos, representar a Outorgante perante terceiros ou perante quaisquer órgãos ou autoridades governamentais, nas esferas federal, estadual ou municipal, inclusive o Tesouro Nacional, o Banco Central do Brasil, qualquer das Juntas Comerciais ou autoridades tributárias; e
- (ii) Mediante a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e observadas as disposições dos Considerandos do Contrato:
- (a) dispor do Imóvel (no todo ou em parte) judicialmente ou extrajudicialmente, receber qualquer valor, dar e receber quitação, destinando o produto assim recebido ao pagamento das Obrigações Garantidas;
 - (b) assinar instrumentos e praticar os atos perante qualquer terceiro que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada do Imóvel, nos termos do item (a) acima; e
 - (c) assinar, formalizar e/ou entregar quaisquer documentos e praticar quaisquer atos que se fizerem necessários para o pleno, fiel e integral cumprimento deste mandato, de acordo com os termos e limites do Contrato.

Sem prejuízo do acima exposto, o Outorgado obriga-se, ao final da excussão do Imóvel, a prestar à Outorgante todas as contas e/ou informações com relação à excussão da garantia prevista no Instrumento que venham a ser solicitadas pela Outorgante.

Os poderes aqui outorgados são adicionais aos poderes outorgados pela Outorgante ao Outorgado, nos termos do Contrato, e não cancelam ou revogam qualquer um de tais poderes.

Esta procuração é outorgada em causa própria como uma condição do Contrato e como um meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, e será, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil Brasileiro, irrevogável, válida e efetiva pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data da respectiva assinatura, renovável por iguais períodos até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento, deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[*local*], [*data*]

ANEXO IV
MODELO DE ADITAMENTO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
EM GARANTIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

I. como fiduciante:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 47.944.216/0001-79, neste ato representada na forma da cláusula 7ª, § 1º do seu contrato social, por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, solteiro, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 ("Fiduciante" ou "Devedora"); e

II. como fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 728 na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do item III do art.15, §4º, do seu Estatuto Social, por ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob o n.º 419.395.988-00, portador da cédula de identidade n.º 41.123.050-5, expedida pela SSP/SP, com domicílio profissional na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162 Butantã, CEP 05501-900, na cidade e estado de São Paulo, e por TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF sob o n.º 368.585.008-39, RG n.º 30.120.010-5 SSP/SP, com domicílio na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade e estado de São Paulo ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com o Fiduciante, as "Partes").

CONSIDERANDO QUE:

a) As Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel") em 13 de dezembro de 2024, por meio do qual o Fiduciante alienou e transferiu fiduciariamente à Fiduciária, em caráter

irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo o Fiduciante com a posse direta) do Terreno (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), até o registro de Incorporação, bem como, na sequência de tal registro, das Unidades (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), bem como sobre todas as construções, benfeitorias, acessões, instalações e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados nas suas matrículas, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ("Alienação Fiduciária"), observada a implementação da Condição Suspensiva (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), no âmbito de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais;

b) As Partes concordaram que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deve ser aditado para alterar o Anexo I a fim de atualizar a relação de Unidades, em razão da [formalização do Registro de Incorporação e respectiva individualização das matrículas] {ou} [integral quitação do preço de aquisição das Unidades pelos respectivos Adquirentes (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Unidades Quitadas"), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante, dos comprovantes de pagamento das Unidades Quitadas];

c) em razão da matéria descrita no item b) acima, as Partes resolvem celebrar o presente "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*" ("Aditamento");

d) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em decorrência deste Aditamento, na forma do Anexo A.

1. DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar o Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

[=]

2. COMUNICAÇÕES

2.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Aditamento deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Fiduciante:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000, São Paulo, SP
At.: Eduardo Nascimento
Telefone: (34) 99194-9250
E-mail: eduardo@awbridge.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900 -São Paulo – SP
At.: Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

2.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

2.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Aditamento serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das partes.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Aditamento constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento.

3.2. Integração entre os Documentos da Operação: Este Aditamento constitui parte integrante, complementar e inseparável do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel

e dos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.

3.3. Sucessão: As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

3.4. Aditamentos: Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

3.5. Cessão: Este Aditamento e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

3.6. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

3.7. Divisibilidade: A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

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

3.9. Formalização: A Fiduciante obriga-se, como condição deste Aditamento, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Aditamento.

3.10. Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Aditamento será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

3.10.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Aditamento, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), conforme o caso, no prazo previsto no Termo de Emissão (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel).

3.10.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Aditamento deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), vedada qualquer forma de compensação por parte da Fiduciante.

3.11. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil") e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

3.11.1. Para os fins deste Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação o Código de Processo Civil.

3.12. Dia Útil: Para os fins deste Aditamento, "Dia(s) Útil(eis)" significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo

3.13. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a celebração deste Aditamento, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação,

autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

3.14. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

3.15. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Aditamento aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Alienação Fiduciária de Imóvel), nos termos do Termo de Securitização (conforme definido no Alienação Fiduciária de Imóvel).

3.15.1. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Aditamento, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

4. LEI DE REGÊNCIA

4.1. Lei de Regência: Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5. FORO

5.1. Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito,

independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

[=], [=].

[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças sob Condição Suspensiva]

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA

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

I. como Fiduciante:

NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, nº 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 40.653.178/0001-56, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante"); e

II. como Fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária"); e

III. como Sociedade:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no CNPJ sob o nº 47.944.216/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Sociedade", "Emitente" ou "Devedora").

sendo o Fiduciante, a Securitizadora e a Emitente doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

a) o Fiduciante é titular de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade ("Quotas").

b) a Emitente emitirá 190.000 (cento e noventa mil) notas comerciais, as quais poderão ser totalmente subscritas pela Fiduciária, nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia*

Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda., celebrado entre a Fiduciante e Eduardo José do Nascimento, na condição de Avalistas, a Fiduciária, na qualidade de securitizadora, e a Sociedade, na condição de Emitente ("Emissão", sendo a 1ª Série "Notas Comerciais 1ª Série", a 2ª Série "Notas Comerciais 2ª Série", e a 3ª Série "Notas Comerciais 3ª Série" e, quando em conjunto, "Notas Comerciais", "Termo de Emissão", e os "Avalistas", respectivamente);

c) em decorrência do Termo de Emissão, a Fiduciária se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários");

d) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM perante a categoria S2, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430");

e) a Fiduciária emitirá 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*", celebrado pela Fiduciária, nomeando como instituição custodiante a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Escritura de Emissão de CCI" e "Custodiante" ou "Agente Fiduciário", respectivamente);

f) a Fiduciária vinculará os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*", celebrado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente);

g) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob regime de melhores esforços ("Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), sendo

certo que será contratada instituição intermediária líder para atuar na distribuição dos CRI;

h) a Sociedade pretende realizar a construção de determinados imóveis em empreendimento imobiliário de propriedade da Devedora descrito no Termo de Emissão ("Empreendimento Imobiliário" ou "Imóvel");

i) o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido); **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); **(v)** o Termo de Securitização; **(vi)** o presente Contrato; **(vii)** o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); e **(x)** os demais documentos da Oferta que vierem a ser celebrados, incluindo eventuais aditamentos aos instrumentos acima mencionados;

j) para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento pelos Avalistas e pela Sociedade: **(i)** da totalidade das obrigações assumidas pelos Avalistas e pela Sociedade e por ocasião da Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, do saldo devedor dos CRI e dos demais encargos no âmbito das Notas Comerciais e dos CRI, nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Emissão e à emissão dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; **(iii)** de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pelos Avalistas e pela Sociedade nos termos do Termo de Emissão e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e **(iv)** das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias que serão outorgadas ("Obrigações Garantidas") o

Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias que foram ou serão, conforme o caso, outorgadas ("Garantias"):

- a. o aval dos Avalistas, nos termos do Termo de Emissão;
 - b. o Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Emissão);
 - c. os Bens Alienados Fiduciariamente (conforme abaixo definido), nos termos deste Contrato;
 - d. a cessão fiduciária sobre os direitos creditórios presentes e futuros de titularidade do Fiduciante, oriundos das vendas atuais e futuras das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário ("Direitos Creditórios" e "Unidades", respectivamente) e sobre a totalidade dos direitos creditórios que sobejarem da eventual excussão das Unidades, na proporção do Empreendimento Imobiliário, nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Sobejo", quando em conjunto com os Direitos Creditórios, "Direitos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e
 - e. a alienação fiduciária do Imóvel, objetivando, nesta oportunidade, a alienação fiduciária do Terreno, até a obtenção do Registro de Incorporação (conforme definido no Termo de Emissão, e após a obtenção do Registro de Incorporação, da totalidade das Unidades, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).
- k)** os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão ou Termo de Securitização;
- l)** não há relação de hipossuficiência entre as Partes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados; e

m) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

1.1 Objeto: Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, o Fiduciante, por meio deste Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos, no que for aplicável, do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), aliena fiduciariamente à Securitizadora ("Alienação Fiduciária") os seguintes bens e direitos, exceto pela verificação da Condição Suspensiva:

I. a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade que sejam de titularidade do Fiduciante, nesta data ou no futuro (de forma automática), inclusive aquelas que emitidas no futuro pela Sociedade ("Quotas Alienadas Fiduciariamente"), representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, bem como todos os direitos políticos existentes relacionados a elas;

II. automaticamente, independentemente de qualquer formalidade adicional, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos e outros valores mobiliários de titularidade do Fiduciante (**a**) decorrentes de desdobramentos, grupamentos e/ou bonificações, atuais ou futuros, resultantes das Quotas Alienadas Fiduciariamente; e/ou (**b**) emitidos em substituição aos valores mobiliários referidos nos incisos anteriores, incluindo em decorrência de operações societárias envolvendo a Sociedade ("Outros Valores Mobiliários Alienados Fiduciariamente");

III. todos os direitos creditórios decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou dos Outros Valores Mobiliários Alienados Fiduciariamente, incluindo o direito ao recebimento de juros, atualização monetária, rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros, em dinheiro ou qualquer outra forma, pagas ao Fiduciante nos termos da legislação aplicável ("Rendimentos dos Valores Mobiliários Alienados Fiduciariamente" e, quando em conjunto com as Quotas Alienadas Fiduciariamente e com os Outros Valores Mobiliários

Alienados Fiduciariamente, os "Bens Alienados Fiduciariamente"). Os Rendimentos dos Valores Mobiliários Alienados Fiduciariamente, se estiver em curso qualquer inadimplemento pelo Fiduciante ou pela Sociedade no âmbito dos Documentos da Operação, deverão ser depositados na conta nº 97727-5, da agência 3100, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora").

1.1.1 A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor até a ocorrência do primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** o integral adimplemento das Obrigações Garantidas; ou **(ii)** a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que a Securitizadora tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva.

1.1.2 Ocorrendo o integral adimplemento das Obrigações Garantidas verificado e comprovado pela Securitizadora na qualidade de beneficiária das Garantias e administradora do Patrimônio Separado, e tendo recebido termo de quitação dos CRI expedido pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Fiduciária obriga-se a conceder ao Fiduciante o termo de liberação da presente Alienação Fiduciária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de solicitação nesse sentido encaminhada pelo Fiduciante à Fiduciária **(i)** atestando o término de pleno direito deste Contrato; e **(ii)** autorizando ao Fiduciante a realizar todos os atos necessários à liberação da presente Alienação Fiduciária, incluindo a realização da averbação do termo de liberação nos cartórios competentes e a celebração de aditamentos ao contrato social da Sociedade.

1.2 Condição Suspensiva: A eficácia da Alienação Fiduciária está sujeita à superação, cumulativamente, das seguintes condições suspensivas, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil: **(i)** o devido registro na JUCESP da "*4ª Alteração do Contrato Social da Acutirinha Empreendimentos SPE Ltda.*", a ser realizada até 06 de janeiro de 2025 ("*4ª ACS*"); e **(ii)** liberação da alienação fiduciária das Quotas outorgada pela Fiduciante em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Opea"), por meio da assinatura, pela Opea, de termos de liberação destas Quotas, a qual garante o pagamento fiel, pontual e integral de 77,92% (setenta e sete inteiros e noventa e dois por cento) das obrigações garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, no valor de R\$58.500.000,00 (cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais) ("Alienação Fiduciária Prévia" e em conjunto com a 4ª ACS, as "Condições Suspensivas").

1.2.1 O cumprimento das Condições Suspensivas será comprovado, pelo Fiduciante, mediante envio ao Agente Fiduciário de cópia da versão registrada na JUCESP da 4ª ACS, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do efetivo registro do referido documento.

1.3 Características das Obrigações Garantidas: Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

- i. **Valor total da dívida:** O valor total da Emissão, será de R\$190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo **(i)** R\$105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série, as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; **(ii)** R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série, as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e **(iii)** R\$42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referentes às Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série, as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (em conjunto, "Valor Total da Emissão"), podendo tal montante ser diminuído observada a Distribuição Parcial (conforme definido no Termo de Emissão), observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Emissão);
- ii. **Valor Nominal Unitário:** As Notas Comerciais das respectivas séries terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) nas respectivas Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário");
- iii. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 18 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão");
- iv. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente;
- v. **Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 1ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da

Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.13 do Termo de Emissão;

- vi. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 2ª Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.14 do Termo de Emissão;
- vii. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração 3ª Série" e, em conjunto com a Remuneração 1ª Série e a Remuneração 2ª Série, a "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.15 do Termo de Emissão;
- viii. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)**

na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

ix. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

x. Pagamento da Remuneração da Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será feito **(i)** nas datas previstas no Anexo III ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração 3ª Série", e quando referido em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e o último na Data de Vencimento; **(ii)** na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou **(iii)** na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão;

xi. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento;

- xii. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"); e
- xiii. Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão vencimento em 24 de dezembro de 2029, sendo 1.832 (mil, oitocentos e trinta e dois) dias corridos ("Data de Vencimento").

1.4 A descrição das Obrigações Garantidas contida no item acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Securitizadora.

1.4.1 A descrição das Obrigações Garantidas contida na cláusula 1.3 acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária.

1.5 Valor das Quotas Alienadas Fiduciariamente: Na presente data, os Bens Alienados Fiduciariamente estão avaliados no montante de R\$10.000,00 (dez mil reais) ("Valor da Garantia") com base no valor nominal, o qual não será atualizado monetariamente conforme a "2ª Alteração ao Contrato Social de Constituição de Sociedade Limitada Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.", realizada em 09 de agosto de 2023 e devidamente registrada na JUCESP em 13 de setembro de 2023 sob o número 364.777/23-0.

1.5.1 O Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista na regulamentação aplicável. Eventuais custos serão considerados despesas da Emissão e serão de responsabilidade do Fiduciante.

2. APERFEIÇOAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Averbação da Alienação Fiduciária: Como parte do processo de aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária, o Fiduciante se obriga, individualmente, às suas expensas, a:

(i) No prazo de até 30 (trinta) dias contados da **(a)** celebração deste Contrato; ou **(b)** celebração de eventuais aditamentos a este Contrato, conforme aplicável, celebrar alteração ao contrato social da Sociedade ("ACS") e protocolar perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") pedido de registro da ACS, caso a JUCESP apresente exigências para o arquivamento, será automaticamente concedido prazo adicional de 5 (cinco) dias corridos para o cumprimento de tais exigências e conclusão do arquivamento, referida ACS deverá conter a cláusula que formalize ou retifique as informações relacionadas à Alienação Fiduciária em garantia constituída sobre os Bens Alienados Fiduciariamente, conforme o caso, em forma substancialmente equivalente ao seguinte texto:

"Nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva", celebrado em 13 de dezembro de 2024, a totalidade das quotas de emissão da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda. de titularidade da New Build Soluções Imobiliárias Ltda. estão alienadas fiduciariamente e todos os direitos creditórios delas decorrentes, incluindo o direito ao recebimento de juros, atualização monetária, rendimentos, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e/ou qualquer outra distribuição de lucros estão cedidos fiduciariamente em favor da Virgo Companhia de Securitização e sujeitas a restrições de transferência, de oneração e de voto, na forma prevista no contrato acima mencionado."

(ii) Protocolar no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração deste Contrato ou da data de celebração de qualquer aditamento a este Contrato, protocolar este Contrato ou qualquer aditamento a este Contrato, conforme o caso, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Emitente, qual seja, o cartório de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Cartório de RTD") e, em 10 (dez) dias após o seu respectivo protocolo, observado que tal prazo será prorrogado uma única vez no caso de apresentação de exigências pelo Cartório de RTD, que deverão ser cumpridas tempestivamente pela Emitente.

2.1.1 O Fiduciante se obriga, às suas expensas, a cumprir qualquer outra exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício dos direitos constituídos neste Contrato em favor da Securitizadora, fornecendo à Securitizadora comprovação de tal cumprimento, no prazo legalmente estabelecido

ou, em sua falta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de formulação de tal exigência.

2.1.2 Na hipótese do Fiduciante não promover os registros e/ou averbações deste Contrato ou seus aditamentos no Cartório de RTD, nos termos e prazos estipulados neste Contrato, sem prejuízo da caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária por parte do Fiduciante, a Fiduciária fica desde já autorizada, mas não obrigada a, e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretroatável, para, em nome e às expensas do Fiduciante, como seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os referidos registros e/ou averbações.

2.2 Mandato: O Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nomeia a Securitizadora, como seu procurador, para, caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este Contrato, representá-los perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, **(i)** notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; **(ii)** tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento, manutenção e excussão da Alienação Fiduciária; e **(iii)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos deste Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos. O presente mandato entra em vigor na presente data e tem validade até a integral quitação das Obrigações Garantidas. Esta cláusula de mandato deverá ser renovada anualmente pelo Fiduciante, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data do seu vencimento, por meio de instrumento apartado ou inclusão de cláusula de renovação em eventuais aditamentos celebrados a este Contrato.

3. EXERCÍCIO DOS DIREITOS INERENTES AOS BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE

3.1 Exercício do Direito de Voto Enquanto Não Estiver em Curso um Evento de Vencimento Antecipado: Enquanto não estiver em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão), o Fiduciante poderá, com relação aos Bens Alienados Fiduciariamente, exercer ou deixar de exercer todos e quaisquer direitos, inclusive de voto, previstos em lei e no contrato social da Sociedade, exceto com relação às matérias indicadas abaixo, sob pena de nulidade e ineficácia de tais votos:

- a)** qualquer alteração nas características dos Bens Alienados Fiduciariamente, ressalvadas **(a)** as operações já autorizadas nos termos do Termo de Emissão; e/ou **(b)** as operações de aumento do capital social da Sociedade ou devolução de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no curso normal de seus negócios;

- b)** implementação de qualquer ato ou celebração de qualquer documento com a finalidade de aprovar, requerer, ajuizar ou anuir a qualquer **(a)** pedido falência ou de autofalência da Sociedade; **(b)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Sociedade; ou **(c)** extinção, liquidação, dissolução ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade;

- c)** emissão ou aquisição de valores mobiliários da Sociedade;

- d)** fusão, incorporação, cisão, transformação em outro tipo societário, ou qualquer outra operação de reorganização societária envolvendo a Sociedade, exceto por aquelas que não acarretem alteração de controle, direto ou indireto, da Sociedade, conforme o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e desde que, a totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade permaneçam alineadas fiduciariamente no âmbito deste Contrato;

- e)** alteração ou modificação do objeto social da Sociedade;

- f)** constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, "Ônus") sobre ativos da Sociedade após a assinatura do presente Contrato;

- g)** criação, para a Sociedade, de responsabilidades referentes a, ou práticas de, atividades ou operações não relacionadas ao seu objeto social;

- h)** qualquer alteração ao contrato social da Sociedade com relação às matérias indicadas acima;

- i)** emissão de novas quotas pela Sociedade, quaisquer outros títulos, celebração de novas dívidas e/ou outorga de garantia fidejussória (na forma de fiança ou aval) ou real, exceto se constituídas em garantia das Obrigações Garantidas;

- j)** alienação total ou parcial de participações societárias detidas pela Sociedade em outras sociedades, conforme aplicável;
- k)** outorga de opção de compra das Quotas Alienadas Fiduciariamente da Sociedade, alienação, promessa de alienação, constituição de qualquer tipo de ou gravame sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente da Sociedade e/ou sobre os direitos econômicos existentes sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente da Sociedade;
- l)** redução do capital social, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- m)** participação pela Sociedade em qualquer operação que faça com que as declarações prestadas neste instrumento, ou nos demais Documentos da Operação, deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelo Fiduciante e pela Sociedade, perante a Fiduciária, no âmbito dos Documentos da Operação;
- n)** alteração nas preferências, vantagens e condições das Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- o)** celebração de acordo de quotistas ou qualquer outro instrumento que tenha como objeto tratar sobre quaisquer assuntos relacionados às Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou à Sociedade; ou
- p)** penhor ou cessão de quaisquer receitas ou outras propriedades da Sociedade relativas às Quotas Alienadas Fiduciariamente, como garantia de qualquer dívida contratada pela Sociedade ou a constituição de qualquer ônus ou gravame que afete os ativos da Sociedade.

3.2 Exercício do Direito de Voto Enquanto Estiver em Curso um Evento de Vencimento Antecipado: Se estiver em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o exercício, pelo Fiduciante, do direito de voto referente aos Bens Alienados Fiduciariamente, quanto às seguintes matérias, em complemento às matérias indicadas na Cláusula 3.1 acima, estarão sujeitos, sob pena de nulidade e ineficácia de tais votos, à autorização prévia e por escrito da Securitizadora, após deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização:

- a)** desdobramento ou grupamento de valores mobiliários que sejam detidos pelo Fiduciante na Sociedade;

- b)** distribuição e/ou pagamento, pela Sociedade, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros inerentes exclusivamente às Quotas Alienadas Fiduciariamente detidas pelo Fiduciante na Sociedade;
- c)** aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de Quotas Alienadas Fiduciariamente ou outros títulos de crédito ou valores mobiliários, adiantamento de empréstimos ou de outra forma) pela Sociedade;
- d)** constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios;
- e)** constituição de qualquer Ônus sobre as propriedades ou os ativos da Sociedade, inclusive vender, ou de qualquer forma, alienar seus ativos mobiliários e imobiliários;
- f)** qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros, se aplicável);
- g)** nomeação ou destituição dos diretores, inclusive os membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da Sociedade; ou
- h)** qualquer alteração ao contrato social da Sociedade com relação às matérias indicadas acima.

3.2.1 Para os fins das Cláusulas 3.1 e 3.2, **(i)** o Fiduciante obriga-se a, no prazo máximo de 1/5 (um quinto) do prazo de convocação do respectivo evento societário previsto em lei ou no contrato social da Sociedade, contado da data de convocação de tal evento societário, enviar comunicação escrita à Securitizadora, informando-a de tal convocação e solicitando o consentimento formal dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial para exercer o direito de voto no evento societário a que a notificação se referir; e **(ii)** desde que tenha recebido a notificação no prazo a que se refere o item (i) acima, a Securitizadora, de acordo com as orientações da Assembleia Especial, deverá responder por escrito ao Fiduciante até o Dia Útil imediatamente anterior à data do respectivo evento societário, observado, entretanto, que a falta de manifestação, por escrito, da Securitizadora, por qualquer motivo, implicará a proibição do Fiduciante de exercer o direito de voto nos termos das Cláusulas 3.1 e 3.2 acima.

3.2.2 Em decorrência do disposto nesta Cláusula 3, o Fiduciante obriga-se a comparecer aos eventos societários da Sociedade (*i.e.*, reuniões prévias, reuniões de

sócios ou reuniões de diretoria, conforme aplicável) e, se assim autorizada de acordo com o disposto nesta Cláusula 3, exercer seu direito de voto.

3.2.3 O Fiduciante se obriga a informar a Securitizadora, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da ocorrência da deliberação, sobre a conclusão de qualquer deliberação societária da Sociedade que não decorra de previsão legal e/ou dos documentos constitutivos da Sociedade.

4. EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

4.1 Excussão da Alienação Fiduciária: Uma vez decorridos 30 (trinta) dias contados do inadimplemento das Obrigações Garantidas e/ou declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou do vencimento das Obrigações Garantidas na data de vencimento sem os respectivos pagamentos nos prazos previstos no Termo de Emissão, a Fiduciária poderá dar início à excussão da Alienação Fiduciária em garantia ora constituída, observado o quanto a seguir estabelecido.

4.1.1. As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

4.2 Procedimento de Excussão: Observado o disposto neste Contrato, a Fiduciária poderá vender as Quotas Alienadas a terceiros independentemente de hasta pública ou qualquer outra medida judicial.

4.2.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer evento de inadimplemento do Termo de Emissão e/ou das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá comunicar ao Fiduciante, com cópia ao Agente Fiduciário, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento ("Notificação de Infração"), e as Partes desde já reconhecem que ficarão o Fiduciante e a Sociedade obrigados a sanar tal descumprimento em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Infração.

4.2.2 O Fiduciante estará constituído em mora para fins deste Contrato e para todos os efeitos legais caso o Fiduciante e a Sociedade não consigam efetivamente sanar o descumprimento das Obrigações Garantidas dentro do prazo previsto no item 4.2.1 acima.

4.2.3 Uma vez purgada a mora pelo Fiduciante, convalescerá a presente garantia fiduciária nas mesmas condições aqui dispostas.

4.2.4 Fica desde já avençado que na hipótese da não purgação da mora e excussão da presente garantia, a propriedade plena das quotas será consolidada na Fiduciária, que promoverá, a seu exclusivo critério, a excussão da presente garantia, ficando para tanto autorizada pelo Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, a vender e transferir as Quotas Alienadas, pelo preço e forma que melhor convier, comprometendo-se a Fiduciária a fixar inicialmente o preço de venda em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, praticando todos os atos necessários para a venda e transferência das Quotas Alienadas, inclusive a firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, os registros e as autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência das Quotas Alienadas.

4.2.5 A Fiduciária envidará, de boa-fé, seus melhores esforços para realizar a venda à vista das Quotas Alienadas ou no menor prazo de pagamento possível, visando preservar os interesses dos titulares dos CRI e do Fiduciante, na hipótese de eventualmente receber um sobejo decorrente deste processo de venda das Quotas Alienadas.

4.2.6 O produto total apurado com a eventual venda das Quotas Alienadas, será aplicado primeiramente ao pagamento de juros, multas e despesas, indenizações e, ao final, ao pagamento do valor de principal das Obrigações Garantidas, acrescido da Remuneração. Se houver saldo devedor remanescente, o Fiduciante será responsável pelo seu pagamento, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da ciência, por escrito, dada pela Fiduciária ao Fiduciante do montante do saldo devedor.

4.2.7 Caso, após a aplicação dos recursos relativos às Quotas Alienadas para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo remanescente, referido saldo deverá ser pago ao Fiduciante, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do integral pagamento das Obrigações Garantidas.

4.1.2. Caso, após a aplicação dos recursos relativos às Quotas Alienadas para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo remanescente, referido saldo deverá ser pago ao Fiduciante, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do integral pagamento das Obrigações Garantidas.

4.2.8 Integrarão o valor das Obrigações Garantidas todas as despesas necessárias que venham a ser incorridas pela Fiduciária inclusive honorários advocatícios, custas e

despesas judiciais para fins de excussão da garantia objeto deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões.

4.2.9 À Fiduciária compete o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber e exercer os direitos conferidos à Fiduciária em razão da Alienação Fiduciária ora constituída.

4.2.10 Quando ocorrer o efetivo adimplemento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão e demais documentos da Operação, a Alienação Fiduciária ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária das Quotas Alienadas será imediatamente restituída pela Fiduciária ao Fiduciante.

4.3 Aplicabilidade do Código Civil: Aplicar-se-á a esta Alienação Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DO FIDUCIANTE E DA SOCIEDADE

5.1 Obrigações do Fiduciante e da Sociedade: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, nos demais Documentos da Operação ou em lei, o Fiduciante e, conforme aplicável, a Sociedade se obrigam a:

a) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para **(a)** a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e **(b)** o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

b) manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;

c) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, no seu entendimento, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, os Bens Alienados Fiduciariamente, este Contrato, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Securitizadora, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

d) tratar qualquer eventual sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação;

e) com relação a qualquer dos Bens Alienados Fiduciariamente, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor ou constituir qualquer Ônus, exceto pela Alienação Fiduciária, nem permitir que quaisquer dos atos acima sejam realizados, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto: **(a)** se previamente autorizado pela Securitizadora, após deliberação dos titulares de CRI; ou **(b)** se permitido no âmbito do Termo de Emissão;

f) cumprir todas as suas obrigações constantes no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Cláusula 6.5 do Termo de Emissão; e

g) não praticar atos ou celebrar quaisquer documentos que possam, de qualquer forma, prejudicar a presente garantia.

6. DECLARAÇÕES DO FIDUCIANTE E DA SOCIEDADE

6.1 Declarações do Fiduciante e da Sociedade: Sem prejuízo das declarações previstas nos demais Documentos da Operação, o Fiduciante e a Sociedade declaram, nesta data, que:

a) o Fiduciante é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

b) não existem quaisquer opções, direitos de preferência ou quaisquer outros direitos de emissão ou subscrição de Quotas Alienadas Fiduciariamente;

c) os Bens Alienados Fiduciariamente **(a)** têm origem em negócios jurídicos válidos e eficazes, devidamente cumpridos conforme os seus termos; **(b)** não são, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer contestação judicial ou extrajudicial, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza; **(c)** não são ou foram, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação; e **(d)** estão

totalmente integralizados e livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pela Alienação Fiduciária Prévia, observada a verificação da respectiva Condição Suspensiva;

d) o Fiduciante é o único e legítimo proprietário, beneficiário e possuidor dos Bens Alienados Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, exceto pela Alienação Fiduciária Prévia, observada a verificação da respectiva Condição Suspensiva, não existindo contra o Fiduciante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, impedir, prejudicar ou invalidar os Bens Alienados Fiduciariamente e/ou a Alienação Fiduciária;

e) o Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar fiduciariamente os Bens Alienados Fiduciariamente à Securitizadora;

f) mediante a anotação e os registros previstos na Cláusula 2.1 deste Contrato, a Alienação Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;

g) mediante a anotação e os registros previstos na Cláusula 2.1 deste Contrato, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor da Securitizadora, propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Bens Alienados Fiduciariamente;

h) cumprem e fazem com que com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, e qualquer de suas respectivas controladas e afiliadas cumpram, conforme o caso, sob qualquer forma, a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, e a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Ambiental"), **(a)** não utilizam, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; e não incentivam, de qualquer forma, a prostituição; **(b)** mantem seus respectivos trabalhadores da devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(c)** cumprem as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; **(d)** cumprem a legislação aplicável

à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; **(e)** detêm todas as autorizações, concessões, alvarás, subvenções e licenças, inclusive as ambientais e/ou as exigidas pelos órgãos regulatórios competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas; e **(f)** possuem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

i) no caso da Emitente, possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato e demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

j) no caso da Emitente, está devidamente autorizada a celebrar este Contrato, bem como a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

k) as pessoas que representam a Emitente nas assinaturas deste Contrato têm poderes bastantes para tanto e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

l) a celebração e os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações nela previstas: **(a)** não infringem qualquer disposição dos documentos societários da Emitente; **(b)** não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; **(c)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emitente; **(d)** não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente; e **(e)** não resultarão em **(e.i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(e.ii)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus bens ou ativos, exceto pelos aqui indicados; ou **(e.iii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, exceto pela Alienação Fiduciária Prévia, observada a implementação da respectiva Condição Suspensiva;

m) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emitente, de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;

n) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação que tenham sido citados e causem Efeito Adverso relevante

de caráter financeiro, operacional ou reputacional, em relação a este último, que resulte um efeito adverso relevante na situação financeira da Emitente ou de suas Controladas. Entende-se por “Efeito Adverso Relevante” qualquer evento ou situação que cause **(a)** qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira, operacional ou reputacional, em relação a este último, que resulte um efeito adverso relevante na situação financeira), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou na perspectiva da Emitente; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

o) não há fatos relativos a si que, nessa data, não foram divulgados à Fiduciária, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação seja enganosa, incorreta ou inverídica, que seja de seu conhecimento;

p) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emitente em prejuízo da Fiduciária;

q) todas as informações prestadas pela Emitente e no contexto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para a Fiduciária;

r) estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo;

s) conhecem e aceitam todos os termos da Oferta;

t) no caso da Emitente, possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto por àquelas **(a)** que estejam em processo tempestivo de regularização e para as quais haja provimento jurisdicional que garanta sua vigência até a efetiva regularização ou **(b)** cuja solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente nos termos da legislação aplicável;

u) não existe qualquer decisão e/ou sentença na esfera judicial e/ou administrativa por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil; ou **(b)** crime contra o meio ambiente, tampouco foram incluídos

em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

v) têm plena ciência e concorda integralmente que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emitente, em observância ao princípio da boa-fé e que a Remuneração é devida sobre o Valor Total da Emissão;

w) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes do Termo de Emissão e de todos os Documentos da Operação, conforme aplicável, e não está, nesta data, incorrendo em nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

x) inexistente decisão judicial ou administrativa sobre violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as todos os dispositivos legais e regulatórios, nacionais e estrangeiros, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor ("Lei 8.429"), a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e em vigor ("Lei 9.613"), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e em vigor ("Lei 12.846"), a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor ("Lei 12.529"), o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("Decreto nº 11.129"), e, conforme aplicável, o *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act*, sem prejuízo da Credora e aos seus respectivos negócios e atividades (em conjunto, "Legislação Anticorrupção"), e, no seu conhecimento, por suas controladas, bem como seus respectivos administradores e/ou funcionários, em todos os casos que estejam agindo em nome da Emitente;

y) cumprem e envidam melhores esforços para procurar fazer com que suas controladas, controladoras e coligadas, bem como seus respectivos administradores e funcionários, em todos os casos que estejam agindo em nome da Emitente, conforme o caso, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, inclusive: **(a)** mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(c)** abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, após a conclusão de respectiva

apuração interna; e **(e)** realizarão eventuais pagamentos devidos à Fiduciária exclusivamente pelos meios previstos no Termo de Emissão;

z) a celebração do presente Contrato não ocasiona e não poderá ocasionar o vencimento antecipado de contratos financeiros celebrados pela Emitente e vigentes, de forma que não há necessidade de pedidos de anuência ou *waivers* a terceiros para a celebração do presente Contrato, exceto pela Alienação Fiduciária Prévia, observada a verificação da respectiva Condição Suspensiva;

aa) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou têm urgência de contratar;

bb) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

cc) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e não há qualquer fato impeditivo à celebração do Termo de Emissão.

6.1.1 O Fiduciante e a Sociedade se obrigam a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas, incluindo, mas não se limitando, às custas judiciais e honorários advocatícios, incorridos e comprovados pela Securitizadora em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste Contrato.

6.1.2 O Fiduciante e a Sociedade se obrigam-se a notificar, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data em que tomar conhecimento, a Securitizadora caso qualquer das declarações prestadas neste Contrato seja falsa, incompleta, insuficiente e/ou incorreta na data em que foi prestada.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

7.1 Obrigações da Fiduciária: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Securitizadora obriga-se a:

a) verificar a regularidade da constituição e da liberação da Alienação Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

b) celebrar, em conjunto com o Fiduciante e a Sociedade, eventuais aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos, às expensas do Fiduciante; e

c) tomar todas as providências necessárias para que os titulares dos CRI realizem seus créditos, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária, observado o disposto neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

8. COMUNICAÇÕES

8.1 Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Sociedade e a Fiduciante:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000, São Paulo, SP

At.: Eduardo Nascimento

Telefone: (34) 99194-9250

E-mail: eduardo@awbridge.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

8.1.1 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (*e-mail*), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

8.1.2 As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.

9.2 Integração entre os Documentos da Operação: Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

9.3 Sucessão: As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irreatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

9.4 Aditamentos: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.5 Cessão: Este Contrato e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

9.6 Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

9.7 Divisibilidade: A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

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

9.9 Formalização: O Fiduciante e a Sociedade obrigam-se, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

9.10 Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pelo Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade do Fiduciante e da Sociedade, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

9.10.1 Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral do Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos titulares dos CRI, conforme o caso, no prazo previsto no Termo de Emissão.

9.10.2 Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação, vedada qualquer forma de compensação por parte do Fiduciante.

9.11 Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do § 4º do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil") e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a

dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

9.11.1 Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação o Código de Processo Civil.

9.12 Dia Útil: Para os fins deste Contrato, "Dia(s) Útil(eis)" significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

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

9.14 Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

9.15 Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.15.1 No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

9.16 Multiplicidade de Garantias: O Fiduciante reconhece e confirma o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Alienação Fiduciária e das demais garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, podendo a Fiduciária excuti-la, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Fiduciária, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, sem prejuízo dos eventuais prazos de cura específicos que estejam previstos neste Contrato e/ou nos Documentos da Operação.

9.16.1 Na excussão desta Alienação Fiduciária, as seguintes regras serão aplicáveis:

a) a Fiduciária poderá optar por excutir esta Alienação Fiduciária, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até integral adimplemento das Obrigações Garantidas;

b) a excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

10. LEI DE REGÊNCIA

10.1 Lei: Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

11. FORO

11.1 Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita. E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica,

dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva]

NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO SILVA
CPF: 0205256643
DataHora de Assinatura: 13/12/2024 18:38:37 BRT
O ICP Brasil, C.U. 4795433000173
C. BR
Sistema AC DERADA TFE-V5

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por TATIANA MESSAROS PEREIRA CRISTINA
CPF: 38238192318
DataHora de Assinatura: 13/12/2024 18:38:40 BRT
O ICP Brasil, C.U. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C. BR
Sistema AC DERADA TFE-V5

Nome:

CPF:

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por LUIS CARLOS FERREIRO DA SILVA SANTOS
CPF: 4102648000
DataHora de Assinatura: 13/12/2024 18:38:20 BRT
O ICP Brasil, C.U. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C. BR
Sistema AC DERADA TFE-V5

Nome:

CPF:

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

DocuSign Envelope ID: 964CB629-62F4-4D20-B7FD-92E33C0DF03B
Assinado por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO SILVA
CPF: 0205256643
DataHora de Assinatura: 13/12/2024 18:38:37 BRT
O ICP Brasil, C.U. 4795433000173
C. BR
Sistema AC DERADA TFE-V5

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Na qualidade de emitente,

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emitente");

E, na qualidade de instituição custodiante nomeada nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04"),

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emitente, "Partes");

CONSIDERANDO QUE:

a) a **ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.944.216/0001-79 ("Devedora") emitiu 190.000 (cento e noventa mil) notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, da sua 2ª (segunda) emissão, as quais foram totalmente subscritas pela Securitizadora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), totalizando o montante de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), nas Datas de Emissão (sendo a primeira série "Notas Comerciais Primeira Série", a segunda série "Notas Comerciais Segunda Série", e a terceira série "Notas Comerciais Terceira Série" e, quando em conjunto, "Notas Comerciais", respectivamente), nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*", celebrado entre a Devedora, a Securitizadora, o **EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 ("Eduardo") e a **NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, nº 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o nº 40.653.178/0001-56 ("New Build", quando em conjunto com o Eduardo, as "Avalistas");

b) em decorrência do Termo de Emissão, a Securitizadora se tornou titular de créditos

imobiliários oriundos da Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto no Termo de Emissão (sendo os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais Primeira Série os "Créditos Imobiliários Primeira Série", os créditos imobiliários oriundos da Nota Comercial Segunda Série os "Créditos Imobiliários Segunda Série", os créditos imobiliários oriundos da Nota Comercial Terceira Série os "Créditos Imobiliários Terceira Série", quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Primeira Série e com os Créditos Imobiliários Segunda Série, os "Créditos Imobiliários");

- c) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na categoria "S2", perante a CVM, sob o nº 728, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");
- d) a Securitizadora subscreveu as Notas Comerciais para, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido), emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários (sendo a CCI representativa dos Créditos Imobiliários Primeira Série "CCI Primeira Série", a CCI representativa dos Créditos Imobiliários Segunda Série "CCI Segunda Série" e a CCI representativa dos Créditos Imobiliários Terceira "CCI Terceira Série" e estas, quando em conjunto, as "CCI") e vincular os referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI aos certificados de recebíveis imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), a ser firmado, nesta data, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"), nos termos da Lei 14.430/22, sendo que as Notas Comerciais emitidas pela Devedora serão integralizadas pela Securitizadora com os valores decorrentes da integralização dos CRI;
- e) os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), sendo certo que foi contratada instituição intermediária líder para atuar na distribuição dos CRI ("Coordenador Líder");
- f) o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais ("Operação Estruturada") e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"); **(iv)** o

“*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças*” celebrado entre a Devedoras e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”); **(v)** o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*” celebrado entre a Devedora e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”); **(vi)** as ordens de investimento dos CRI; **(vii)** o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*”, celebrado entre a Securitizadora, a Devedora, as Avalistas e o Coordenador Líder; **(viii)** o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; **(xi)** os aditamentos a quaisquer dos Documentos da Operação;

- g)** os termos iniciados em letra maiúscula que não tenham sido definidos nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização; e
- h)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI” ou “Instrumento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste instrumento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização ou, subsidiariamente, no Termo de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Instrumento como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este instrumento a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emitente emite a CCI, constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. As CCI da presente Emissão possuem as seguintes características:

3.1.1. Quantidade de Títulos. Serão emitidas 3 (três) CCI.

3.1.2. Série e Número. A presente emissão é realizada em 3 (três) séries, sendo composta por 01 (uma) CCI cada, representando integralmente os Créditos Imobiliários, conforme indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.3. Valor da Emissão das CCI. O valor nominal total da emissão das CCI, nesta data, é de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do valor dos Créditos Imobiliários, sendo o valor nominal total da emissão da CCI Primeira Série R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) que corresponde a 100% (cem por cento) do valor dos Créditos Imobiliários Primeira Série, sendo o valor nominal total da emissão da CCI Segunda Série R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) que corresponde a 100% (cem por cento) do valor dos Créditos Imobiliários Segunda Série e sendo o valor nominal total da emissão da CCI Terceira Série R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) que corresponde a 100% (cem por cento) do valor dos Créditos Imobiliários Terceira Série.

3.1.4. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento da CCI estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.5. Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários não estão sujeitos a atualização monetária.

3.1.6. Forma. A CCI será emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, sendo garantida, de forma indireta, pelas garantias previstas nos Termos de Emissão.

3.1.7. Garantia. A CCI não conta com garantia real imobiliária, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2014. Não obstante, os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, contam com garantias reais, conforme indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.1.8. Custódia. A presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante nos termos da Lei 10.931/04.

3.1.8.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos, isto é, a Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3

e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, a titularidade das CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”) gerará qualquer ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.1.8.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, ao Termo de Emissão e/ou ao Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar em até 3 (três) Dias Úteis, à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

3.1.8.3. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da B3, bem como pela guarda dos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido) e seus eventuais futuros aditamentos nos termos do item 3.1.14 abaixo.

3.1.8.4. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, desde que o antigo titular das CCI tenha informado eventual alteração da titularidade das CCI. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo titular das CCI não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.1.8.5. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931/04, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emitente, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.1.9. Registro e Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas pela Instituição Custodiante na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI, observado o disposto na Cláusula Quarta abaixo.

3.1.9.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverão, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuadas por meio do sistema de negociação da B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, observado que cabe à Instituição Custodiante depositar as CCI diretamente em nome da Emitente.

3.1.10. Obrigação do preenchimento da planilha de CCI para registro na B3 (Escritura de Emissão de CCI). Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as

informações encaminhadas pela Securitizadora, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI ou de eventual aditamento, conforme aplicável.

3.1.11. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI deverão ser pagos por meio de depósito bancário pela Devedora na Conta Centralizadora, conforme definido no Termo de Emissão.

3.1.11.1. Todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, das CCI, serão realizados sem liquidação financeira na B3, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED para o titular das CCI, não cabendo à Instituição Custodiante qualquer responsabilidade com relação à adimplência ou regularidade dos referidos pagamentos.

3.1.12. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios das CCI são aqueles constantes no Termo de Emissão, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.13. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI constituem dívida líquida e certa da Devedora, exigíveis a partir de seu vencimento, e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

3.1.14. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra a Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso e vice-versa, e o não pagamento de qualquer dos Créditos Imobiliários nos prazos acordados poderá ser cobrado pelo titular das CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.1.15. Emissão de CRI. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são de titularidade da Securitizadora e serão vinculados à emissão dos CRI, conforme o Termo de Securitização.

3.1.16. Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, será responsável pela guarda de 1 (uma) via original física ou eletrônica em PDF, conforme o caso, da presente Escritura de Emissão de CCI, bem como cópias simples digitalizadas (PDF) do Termo de Emissão ("Documentos Comprobatórios") e seus eventuais futuros aditamentos.

3.1.17. Prorrogação de Prazos. Conforme previsto no Termo de Emissão, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva

data de vencimento não seja Dia Útil, sendo certo que a data de vencimento dos CRI não poderá ser prorrogada no caso previsto nesta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – CESSÃO DAS CCI

4.1. Transferência de Titularidade. A transferência de titularidade das CCI deverá ser comunicada pelo antigo titular das CCI à Instituição Custodiante e à Emitente, e a eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes do preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

4.1.1. A Instituição Custodiante indicará o titular das CCI à Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, sempre que comunicada pelo antigo titular das CCI. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude da não comunicação à Instituição Custodiante acerca da negociação das CCI, nos termos deste item 4.1, acarretará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

4.1.2. Após a realização da comunicação de que trata o item 4.1 acima, a Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, notificará a Devedora para informá-las acerca da transferência das CCI, sendo certo que, nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude da não comunicação à Emitente acerca da negociação das CCI, nos termos do item 4.1, acarretará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

4.1.3. A cessão das CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, conforme aplicável, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes no Termo de Emissão, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos assegurados à Emitente, ficando o titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

4.1.4. Considerando que a Instituição Custodiante realizará a guarda das vias digitais desta Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão (bem como de eventuais aditamentos a estes documentos) caberá à Instituição Custodiante entregar ou fazer com que sejam entregues cópias digitalizadas de tais documentos ao titular das CCI no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar de solicitação nesse sentido.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

5.1. São obrigações da Instituição Custodiante:

- (a) prestar os serviços de custódia das CCI, os quais incluem o acompanhamento de suas condições, bloqueio, retirada e quitação junto à B3, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI, inclusive assegurar à Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, o acesso às informações sobre o registro das CCI;

- (b) efetuar o registro das CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos e nos termos desta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções, bem como os Documentos Comprobatórios e seus eventuais futuros aditamentos, nos termos da Cláusula 3.1.14 acima.

CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS E REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Despesas. São de responsabilidade do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão) e/ou dos recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Emissão) no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de custódia, registro e uso do terminal das CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários e, ainda, as despesas relativas à manutenção da B3 nos sistemas de registro e negociação administrados pela B3, bem como as eventuais despesas de locomoção das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nesta Escritura de Emissão de CCI, desde que efetivamente comprovados e previamente aprovados.

6.2. Remuneração da Instituição Custodiante. Para a implantação, registro, transferência e custódia das CCI, e quaisquer alterações e aditamentos, a remuneração devida pela Emitente, utilizando recursos do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão) e/ou do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Emissão) no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, à Instituição Custodiante, será a seguinte:

- (a) Implantação e Registro. Será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;
- (b) Custódia. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e
- (c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo "Relatório de Horas";

(d) as parcelas citadas no item (a) acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(e) 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*.

6.2.1. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

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

6.2.3. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais, nos termos da legislação aplicável, serão elaborados pela Emitente. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nem tampouco qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável.

6.3. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA SÉTIMA – COMUNICAÇÕES

7.1. Todas as notificações decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser feitas

por escrito e serão consideradas eficazes: **(i)** quando entregues pessoalmente à parte a ser notificada, mediante protocolo; ou **(ii)** após 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da carta com aviso de recebimento ou do correio eletrônico, quando por mensagem eletrônica, à parte a ser notificada. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados abaixo fornecidos, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma parte à outra:

Para a Emitente:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020– São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortex.com.br

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Negócio Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

8.2. Despesas com Aditamentos. Quaisquer alterações neste Instrumento deverão ser realizadas às exclusivas expensas do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no caso de insuficiência do Fundo de Despesas.

8.3. Dia Útil. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

8.4. Confidencialidade. As Partes comprometem-se a manter sigilo e não divulgar a terceiros qualquer informação confidencial relativa ao presente Instrumento sem o prévio consentimento, por escrito, da outra Parte.

8.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. As obrigações assumidas neste Instrumento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.6. Aditivos. Qualquer alteração a este Instrumento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.7. Alterações à Escritura de Emissão de CCI. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI, em conjunto, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Instrumento, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA, caso aplicável; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; e **(v)** corresponder a modificações já permitidas expressamente neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

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

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

8.10. Título Executivo. Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários, bem como as obrigações deles decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931, que as CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

8.11. Execução Específica. Para os fins deste Instrumento, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão.

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

8.13. Assinatura Eletrônica. As Partes declaram reconhecer: **(a)** a validade da assinatura

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

8.13.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de CCI será a data indicada abaixo, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de CCI em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

8.14. Lei Aplicável. Este Instrumento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

8.15. Foro. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Instrumento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de CCI, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Talia Rezende da Silva
Assinado por: TALIA REZENDE DA SILVA CNESTAMA38888333333
CPF: 06959190324
Certificado de Assinatura: 15/12/2024 | 18:18:43 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Escritório de Registro Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emitido: AC SERASA FTF v3
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Diana Patrícia de Sá Sade Sobral
Assinado por: DIANA PATRICIA FERREIRO DA SILVA SAATOS ALTO3463415336388888
CPF: 41032488200
Certificado de Assinatura: 15/12/2024 | 22:53:08 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Escritório de Registro Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emitido: AC SERASA FTF v3
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Liliane Gomes da Silva
Assinado por: VITORIA GOMES DA SILVA 43812011848
CPF: 40247118448
Certificado de Assinatura: 15/12/2024 | 18:30:22 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Escritório de Registro Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emitido: AC SERASA FTF v3
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Ana Clara Doria Lourenço
Assinado por: ANA CLARA DORIA LOURENÇO 4286711933
CPF: 4286711933
Certificado de Assinatura: 15/12/2024 | 18:35:45 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Escritório de Registro Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emitido: AC SERASA FTF v3
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

ANEXO I
DESCRIÇÃO DA CCI PRIMEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 18 de dezembro de 2024.
-------------------------------	--

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE ou EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.							
CNPJ: 47.944.216/0001-79							
ENDEREÇO: Rua Arminda, n.º 93, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conj. 81, sala A, Edifício Personna	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04545-100
4. TÍTULO							
<p><i>"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda."</i> por meio do qual a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em três séries, para colocação privada ("<u>Termo de Emissão</u>", sendo a primeira série "<u>Notas Comerciais Primeira Série</u>", a segunda série "<u>Notas</u></p>							

<u>Comerciais Segunda Série</u> ", e a terceira série " <u>Notas Comerciais Terceira Série</u> " e, quando em conjunto, " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) referente às Notas Comerciais Primeira Série.	
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	
Empreendimento	Matrícula
Endereço completo	
"Casa Fendi".	290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Acutirinha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000	
7. CONDIÇÕES DA NOTA COMERCIAL PRIMEIRA SÉRIE	
Data de Vencimento	18 de dezembro de 2029.
Data de Emissão	24 de dezembro de 2024.
Emitente:	ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. , acima qualificada.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de Notas Comerciais	105.000 (cento e cinco mil).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente..
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (" <u>Taxa DI</u> "), acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração 1ª Série</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias

	<p>Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.13 do Termo de Emissão.</p>
<p>Encargos</p>	<p>Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).</p>
<p>Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será feito (i) nas datas previstas no <u>Anexo III</u> ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “<u>Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série</u>”), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o último na Data de Vencimento; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou (iii) na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de</p>

	Emissão.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento.
Garantia Fidejussória	As Notas Comerciais contarão com o aval de EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO , brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 e da NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, nº 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o nº 40.653.178/0001-56, nos termos do Termo de Emissão.
Garantias Reais	A CCI Primeira Série não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais Primeira Série, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.
Local do Pagamento	Conforme disposto no Termo de Emissão.
Outras Informações	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.

Anexo A**Tabela – Datas de Pagamento da CCI Primeira Série**

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial 1ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	23/1/2025	0,0000%	SIM
2	24/2/2025	0,0000%	SIM
3	24/3/2025	0,0000%	SIM
4	23/4/2025	0,0000%	SIM
5	23/5/2025	0,0000%	SIM
6	23/6/2025	0,0000%	SIM
7	23/7/2025	0,0000%	SIM
8	25/8/2025	0,0000%	SIM
9	23/9/2025	0,0000%	SIM
10	23/10/2025	0,0000%	SIM
11	24/11/2025	0,0000%	SIM
12	23/12/2025	0,0000%	SIM
13	23/1/2026	0,0000%	NÃO
14	23/2/2026	0,0000%	NÃO
15	23/3/2026	0,0000%	NÃO
16	23/4/2026	0,0000%	NÃO
17	25/5/2026	0,0000%	NÃO
18	23/6/2026	0,0000%	NÃO
19	23/7/2026	0,0000%	NÃO
20	24/8/2026	0,0000%	NÃO
21	23/9/2026	0,0000%	NÃO
22	23/10/2026	0,0000%	NÃO
23	23/11/2026	0,0000%	NÃO
24	23/12/2026	0,0000%	NÃO
25	25/1/2027	0,0000%	NÃO
26	23/2/2027	0,0000%	NÃO
27	23/3/2027	0,0000%	NÃO
28	23/4/2027	0,0000%	NÃO
29	24/5/2027	0,0000%	NÃO
30	23/6/2027	0,0000%	NÃO
31	23/7/2027	0,0000%	NÃO
32	23/8/2027	0,0000%	NÃO
33	23/9/2027	0,0000%	NÃO
34	25/10/2027	0,0000%	NÃO
35	23/11/2027	0,0000%	NÃO
36	23/12/2027	0,0000%	NÃO
37	24/1/2028	0,0000%	NÃO
38	23/2/2028	0,0000%	NÃO

39	23/3/2028	0,0000%	NÃO
40	24/4/2028	0,0000%	NÃO
41	23/5/2028	0,0000%	NÃO
42	23/6/2028	0,0000%	NÃO
43	24/7/2028	0,0000%	NÃO
44	23/8/2028	0,0000%	NÃO
45	25/9/2028	0,0000%	NÃO
46	23/10/2028	0,0000%	NÃO
47	23/11/2028	0,0000%	NÃO
48	26/12/2028	0,0000%	NÃO
49	23/1/2029	0,0000%	NÃO
50	23/2/2029	0,0000%	NÃO
51	23/3/2029	0,0000%	NÃO
52	23/4/2029	0,0000%	NÃO
53	23/5/2029	0,0000%	NÃO
54	25/6/2029	0,0000%	NÃO
55	23/7/2029	0,0000%	NÃO
56	23/8/2029	0,0000%	NÃO
57	24/9/2029	0,0000%	NÃO
58	23/10/2029	0,0000%	NÃO
59	23/11/2029	0,0000%	NÃO
60	24/12/2029	100,0000%	NÃO

DESCRIÇÃO DA CCI SEGUNDA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 18 de dezembro de 2024.
-------------------------------	--

SÉRIE	2	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE ou EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501- 900
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425- 020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.							
CNPJ: 47.944.216/0001-79							
ENDEREÇO: Rua Arminda, n.º 93, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conj. 81, sala A, Edifício Personna	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04545- 100
4. TÍTULO							
<p>"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda." por meio do qual a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em três séries, para colocação privada ("<u>Termo de Emissão</u>", sendo a primeira série "<u>Notas Comerciais Primeira Série</u>", a segunda série "<u>Notas Comerciais Segunda Série</u>", e a terceira série "<u>Notas Comerciais Terceira Série</u>" e, quando em</p>							

conjunto, " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referente às Notas Comerciais Segunda Série.	
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	
Empreendimento	Matrícula
Endereço completo	
"Casa Fendi".	290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Acutirinha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000	
7. CONDIÇÕES DA NOTA COMERCIAL SEGUNDA SÉRIE	
Data de Vencimento	18 de dezembro de 2029.
Data de Emissão	24 de dezembro de 2024.
Emitente:	ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. , acima qualificada.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de Notas Comerciais	42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente..
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração 2ª Série</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.14 do Termo de Emissão.
Encargos	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais

	<p>Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata <i>temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).</p>
<p>Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será feito (i) nas datas previstas no <u>Anexo III</u> ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “<u>Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série</u>”), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o último na Data de Vencimento; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou (iii) na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento.</p>
<p>Garantia Fidejussória</p>	<p>As Notas Comerciais contarão com o aval de</p>

	<p>EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 e da NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 40.653.178/0001-56, nos termos do Termo de Emissão.</p>
Garantias Reais	<p>A CCI Segunda Série não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais Segunda Série, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>
Local do Pagamento	<p>Conforme disposto no Termo de Emissão.</p>
Outras Informações	<p>Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.</p>

Anexo B**Tabela – Datas de Pagamento da CCI Segunda Série**

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	23/1/2025	0,0000%	SIM
2	24/2/2025	0,0000%	SIM
3	24/3/2025	0,0000%	SIM
4	23/4/2025	0,0000%	SIM
5	23/5/2025	0,0000%	SIM
6	23/6/2025	0,0000%	SIM
7	23/7/2025	0,0000%	SIM
8	25/8/2025	0,0000%	SIM
9	23/9/2025	0,0000%	SIM
10	23/10/2025	0,0000%	SIM
11	24/11/2025	0,0000%	SIM
12	23/12/2025	0,0000%	SIM
13	23/1/2026	0,0000%	NÃO
14	23/2/2026	0,0000%	NÃO
15	23/3/2026	0,0000%	NÃO
16	23/4/2026	0,0000%	NÃO
17	25/5/2026	0,0000%	NÃO
18	23/6/2026	0,0000%	NÃO
19	23/7/2026	0,0000%	NÃO
20	24/8/2026	0,0000%	NÃO
21	23/9/2026	0,0000%	NÃO
22	23/10/2026	0,0000%	NÃO
23	23/11/2026	0,0000%	NÃO
24	23/12/2026	0,0000%	NÃO
25	25/1/2027	0,0000%	NÃO
26	23/2/2027	0,0000%	NÃO
27	23/3/2027	0,0000%	NÃO
28	23/4/2027	0,0000%	NÃO
29	24/5/2027	0,0000%	NÃO
30	23/6/2027	0,0000%	NÃO
31	23/7/2027	0,0000%	NÃO
32	23/8/2027	0,0000%	NÃO
33	23/9/2027	0,0000%	NÃO
34	25/10/2027	0,0000%	NÃO
35	23/11/2027	0,0000%	NÃO
36	23/12/2027	0,0000%	NÃO
37	24/1/2028	0,0000%	NÃO
38	23/2/2028	0,0000%	NÃO

39	23/3/2028	0,0000%	NÃO
40	24/4/2028	0,0000%	NÃO
41	23/5/2028	0,0000%	NÃO
42	23/6/2028	0,0000%	NÃO
43	24/7/2028	0,0000%	NÃO
44	23/8/2028	0,0000%	NÃO
45	25/9/2028	0,0000%	NÃO
46	23/10/2028	0,0000%	NÃO
47	23/11/2028	0,0000%	NÃO
48	26/12/2028	0,0000%	NÃO
49	23/1/2029	0,0000%	NÃO
50	23/2/2029	0,0000%	NÃO
51	23/3/2029	0,0000%	NÃO
52	23/4/2029	0,0000%	NÃO
53	23/5/2029	0,0000%	NÃO
54	25/6/2029	0,0000%	NÃO
55	23/7/2029	0,0000%	NÃO
56	23/8/2029	0,0000%	NÃO
57	24/9/2029	0,0000%	NÃO
58	23/10/2029	0,0000%	NÃO
59	23/11/2029	0,0000%	NÃO
60	24/12/2029	100,0000%	NÃO

DESCRIÇÃO DA CCI TERCEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 18 de dezembro de 2024.
-------------------------------	--

SÉRIE	3	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE ou EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.							
CNPJ: 47.944.216/0001-79							
ENDEREÇO: Rua Arminda, n.º 93, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	conj. 81, sala A, Edifício Persona	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04545-100
4. TÍTULO							
<p>"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda." por meio do qual a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em três séries, para colocação privada ("<u>Termo de Emissão</u>", sendo a primeira série "<u>Notas Comerciais Primeira Série</u>", a segunda série "<u>Notas Comerciais Segunda Série</u>", e a terceira série "<u>Notas Comerciais Terceira Série</u>" e, quando em</p>							

conjunto, " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referente às Notas Comerciais Terceira Série.	
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	
Empreendimento	Matrícula
Endereço completo	
"Casa Fendi".	290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis
Rua Acutirinha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000	
7. CONDIÇÕES DA NOTA COMERCIAL TERCEIRA SÉRIE	
Data de Vencimento	18 de dezembro de 2029.
Data de Emissão	24 de dezembro de 2024.
Emitente:	ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. , acima qualificada.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de Notas Comerciais	42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente..
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Remuneração 3ª Série</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.15 do Termo de Emissão.
Encargos	Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais

	<p>Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata <i>temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).</p>
<p>Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será feito (i) nas datas previstas no <u>Anexo III</u> ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “<u>Data de Pagamento da Remuneração 3ª Série</u>”), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e o último na Data de Vencimento; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou (iii) na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento.</p>
<p>Garantia Fidejussória</p>	<p>As Notas Comerciais contarão com o aval de</p>

	<p>EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 e da NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 40.653.178/0001-56, nos termos do Termo de Emissão.</p>
<p>Garantias Reais</p>	<p>A CCI Terceira Série não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais Terceira Série, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>
<p>Local do Pagamento</p>	<p>Conforme disposto no Termo de Emissão.</p>
<p>Outras Informações</p>	<p>Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.</p>

Anexo C**Tabela – Datas de Pagamento da CCI Terceira Série**

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial 3ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	23/1/2025	0,0000%	SIM
2	24/2/2025	0,0000%	SIM
3	24/3/2025	0,0000%	SIM
4	23/4/2025	0,0000%	SIM
5	23/5/2025	0,0000%	SIM
6	23/6/2025	0,0000%	SIM
7	23/7/2025	0,0000%	SIM
8	25/8/2025	0,0000%	SIM
9	23/9/2025	0,0000%	SIM
10	23/10/2025	0,0000%	SIM
11	24/11/2025	0,0000%	SIM
12	23/12/2025	0,0000%	SIM
13	23/1/2026	0,0000%	NÃO
14	23/2/2026	0,0000%	NÃO
15	23/3/2026	0,0000%	NÃO
16	23/4/2026	0,0000%	NÃO
17	25/5/2026	0,0000%	NÃO
18	23/6/2026	0,0000%	NÃO
19	23/7/2026	0,0000%	NÃO
20	24/8/2026	0,0000%	NÃO
21	23/9/2026	0,0000%	NÃO
22	23/10/2026	0,0000%	NÃO
23	23/11/2026	0,0000%	NÃO
24	23/12/2026	0,0000%	NÃO
25	25/1/2027	0,0000%	NÃO
26	23/2/2027	0,0000%	NÃO
27	23/3/2027	0,0000%	NÃO
28	23/4/2027	0,0000%	NÃO
29	24/5/2027	0,0000%	NÃO
30	23/6/2027	0,0000%	NÃO
31	23/7/2027	0,0000%	NÃO
32	23/8/2027	0,0000%	NÃO
33	23/9/2027	0,0000%	NÃO
34	25/10/2027	0,0000%	NÃO
35	23/11/2027	0,0000%	NÃO
36	23/12/2027	0,0000%	NÃO
37	24/1/2028	0,0000%	NÃO
38	23/2/2028	0,0000%	NÃO

39	23/3/2028	0,0000%	NÃO
40	24/4/2028	0,0000%	NÃO
41	23/5/2028	0,0000%	NÃO
42	23/6/2028	0,0000%	NÃO
43	24/7/2028	0,0000%	NÃO
44	23/8/2028	0,0000%	NÃO
45	25/9/2028	0,0000%	NÃO
46	23/10/2028	0,0000%	NÃO
47	23/11/2028	0,0000%	NÃO
48	26/12/2028	0,0000%	NÃO
49	23/1/2029	0,0000%	NÃO
50	23/2/2029	0,0000%	NÃO
51	23/3/2029	0,0000%	NÃO
52	23/4/2029	0,0000%	NÃO
53	23/5/2029	0,0000%	NÃO
54	25/6/2029	0,0000%	NÃO
55	23/7/2029	0,0000%	NÃO
56	23/8/2029	0,0000%	NÃO
57	24/9/2029	0,0000%	NÃO
58	23/10/2029	0,0000%	NÃO
59	23/11/2029	0,0000%	NÃO
60	24/12/2029	100,0000%	NÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 236ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular,

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional 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;

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

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado de outra forma neste Termo de Securitização: **(i)** palavras e expressões iniciadas por letras maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou modificados. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições descritas abaixo:

“ <u>Agente de Monitoramento</u> ”:	Significa a Plataforma Trinus Ltda., inscrita no CNPJ sob
-------------------------------------	---



	o nº 28.788.205/0001-00;
<u>"Agente Fiduciário" e "Agente de Liquidação":</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	A alienação fiduciária sobre as Quotas, a ser constituída sob condição suspensiva nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	A alienação fiduciária sobre o Imóvel, a ser constituída sob condição suspensiva nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>"Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais":</u>	A partir da Data de Emissão, os Direitos Creditórios, oriundos da Cessão Fiduciária, deverão ser direcionados e depositados mensalmente na Conta Centralizadora e apurados pelo Agente de Monitoramento e acompanhados pela Securitizadora, até a Data de Apuração Razão de Garantia de modo que sejam utilizados, (i) na hipótese de ocorrência da venda de alguma das Unidades até a primeira Data de Pagamento da Remuneração, qual seja, até 20 de dezembro de 2025 (exclusive), para pagamento dos valores referentes à respectiva Remuneração devida entre a Data de Emissão e a data em que ocorrer a formalização da venda da(s) respectiva(s) Unidade(s); (ii) nos termos da Cláusula 6.5.15 do Termo de Emissão, para recomposição da Razão de Garantia; e/ou (iii) obrigatoriamente, na Data de Apuração, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos Nota Comercial (<i>cash sweep</i>), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário;
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI":</u>	A amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa das Notas</u>	A Devedora poderá, a partir da Data de Início de Rentabilidade, a seu exclusivo critério e



<p><u>Comerciais</u>”:</p>	<p>independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais ou de cada uma das séries das Notas Comerciais Escriturais, aplicada a sua totalidade ou a totalidade cada uma das séries, conforme o caso, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate;</p>
<p>”<u>ANBIMA</u>”:</p>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;</p>
<p>”<u>Anúncio de Encerramento</u>’:</p>	<p>Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, da B3 e da CVM, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;</p>
<p>”<u>Anúncio de Início</u>”:</p>	<p>Significa o anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, da B3 e da CVM, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos dos artigos 13 e 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160;</p>
<p>”<u>Aplicações Financeiras Permitidas</u>”:</p>	<p>Significa os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior,</p>



	<p>bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado;</p>
<p>“<u>Assembleia Especial de Titulares de CRI</u>” ou “<u>Assembleia Especial</u>”:</p>	<p>Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável;</p>
<p>“<u>Auditor Independente do Patrimônio Separado</u>”:</p>	<p>Significa a BDO RCS Auditores Independentes, empresa brasileira de sociedade simples, membro da BDO International Limited, com sede na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01050-030, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ n.º 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o n.º 10324, responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, ou qualquer outra instituição que venha a ser contratada pela Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404 e na Resolução CVM 60;</p>
<p>“<u>Autoridade</u>”:</p>	<p>Qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório;</p>
<p>“<u>Aval</u>”:</p>	<p>O aval outorgado pelos Avalistas, em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão, sendo certo que o Aval de cada um dos Avalistas está limitado a 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Avalistas</u>”:</p>	<p>Quando em conjunto, Eduardo e a New Build;</p>
<p>“<u>B3</u>”:</p>	<p>A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;</p>
<p>“<u>Cartório de RGI</u>”:</p>	<p>Significa o 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;</p>
<p>“<u>CCI</u>”:</p>	<p>Significam as 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI para</p>



	representar os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, as quais encontram-se descritas no Anexo VII abaixo;
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda;
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
" <u>CPF</u> ":	O Cadastro Nacional de Pessoa Física;
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Em conjunto, as Condições Precedentes Integralização dos CRI, as Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série, as Condições Precedentes Segunda Tranche da 1ª Série e as Condições Precedentes Terceira Tranche da 1ª Série;
" <u>Condições Precedentes Integralização dos CRI</u> "	São as condições precedentes, que devem ser atendidas para que ocorra a integralização dos CRI, sendo elas: <ul style="list-style-type: none"> (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação; (ii) recebimento, pelo Coordenador Líder, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e (iii) recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, do parecer legal (<i>Legal Opinion</i>)



	<p>preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;</p> <p>(iv) admissão dos CRI para negociação junto à B3;</p> <p>(v) recolhimento pela Devedora de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos CRI perante a B3; e</p> <p>(vi) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável.</p>
<p><u>“Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série”:</u></p>	<p>São as condições precedentes, que devem ser atendidas para que ocorra o desembolso da primeira tranche da 1ª Série dos CRI, sendo elas:</p> <p>(i) manutenção de todas as Condições Precedentes Integralização dos CRI e a não constatação, pela Devedora, de um Evento de Vencimento Antecipado;</p> <p>(ii) realização do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP;</p> <p>(iii) arquivamento da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP;</p> <p>(iv) recebimento, pela Securitizadora, de Declaração</p>



	<p>de Veracidade da Devedora perfeitamente formalizada;</p> <p>(v) existência de recursos suficientes para a completa integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série;</p> <p>(vi) cumprimento, pelos Avalistas, pela Devedora, e por quaisquer respectivas empresas controladas, com que com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, e qualquer de suas respectivas controladas e Afiliadas, sob qualquer forma, da Legislação Socioambiental, o que será comprovado mediante o envio de declaração assinada pela Emitente ao Coordenador Líder nesse sentido; e</p> <p>(vii) cumprimento, pela New Build e pela Devedora bem como pelas entidades integrantes de seus respectivos Grupos Econômicos, pelos sócios, acionistas, conselheiros, diretores e funcionários das entidades mencionadas anteriormente, de todos os dispositivos legais e regulatórios, nacionais e estrangeiros, relativos à Legislação Anticorrupção, assim como: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção; (b) conhecem e entendem as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, agindo em seu nome, não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados</p>
--	--



	<p>anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente ao Coordenador Líder o que será comprovado mediante o envio de declaração assinada pelos Avalistas e pela Devedora ao Coordenador Líder nesse sentido.</p> <p>Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Integralização Primeira Tranche 1ª Série, cumpridas as Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série, os recursos a serem destinados ao pagamento, pela Securitizadora, da primeira tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, serão depositados na Conta Vinculada.</p>
<p><u>“Condições Precedentes Segunda Tranche da 1ª Série”:</u></p>	<p>São as condições precedentes, que devem ser atendidas para que ocorra o desembolso da segunda tranche da 1ª Série dos CRI, sendo elas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) manutenção do cumprimento de todas as Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série; (ii) não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (iii) obtenção, pela Devedora, da liberação, na matrícula do Imóvel, da Alienação Fiduciária Prévia, com a entrega do respectivo termo de liberação, bem como protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI, para fins de verificação, na matrícula do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Imóvel à presente Emissão;



	<p>(iv) realização do protocolo da 4ª ACS na JUCESP;</p> <p>(v) obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de RTD Competente; e</p> <p>(vi) realização do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD Competente.</p> <p>Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Integralização Segunda Tranche 1ª Série, cumpridas as Condições Precedentes Segunda Tranche da 1ª Série, os recursos da segunda tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série serão liberados na Conta Vinculada e na Conta de Livre Movimentação, conforme aplicável.</p>
<p><u>“Condições Precedentes Terceira Tranche da 1ª Série”:</u></p>	<p>São as condições precedentes, que devem ser atendidas para que ocorra o desembolso da terceira tranche da 1ª Série dos CRI, sendo elas:</p> <p>(i) manutenção das Condições Precedentes Primeira Tranche da 2ª Série;</p> <p>(ii) não constatação, pela Securitizadora, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;</p> <p>(iii) obtenção do arquivamento da 4ª ACS na JUCESP;</p> <p>(iv) obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de RTD Competente;</p> <p>(v) obtenção de termo de quitação assinado por Felipe Bitar de Noce referente à nota promissória relativa ao pagamento do Terreno, bem como a transferência da posse e da propriedade, conforme modelo constante do Anexo VI ao Termo de Emissão;</p> <p>(vi) comprovação da liberação de quaisquer gravames relativos ao Imóvel e obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI; e</p>



	<p>(vii) obtenção do Registro de Incorporação pela Devedora, e sua respectiva apresentação à Securitizadora.</p> <p>Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Integralização Terceira Tranche 1ª Série, cumpridas as Condições Precedentes Terceira Tranche da 1ª Série, os recursos da terceira tranche das Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série serão liberados na Conta de Livre Movimentação.</p>
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta nº 97727-5, da agência 3100, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora em benefício do Patrimônio Separado e na qual serão depositados os Direitos Cedidos Fiduciariamente;
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> ":	A conta corrente nº 98654-1, agência 1608, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341) (chave PIX: 47.944.216/0001-79), de titularidade da Devedora;
" <u>Conta Vinculada</u> ":	A conta nº 5155188-4, da agência 0001, do Banco QI Sociedade de Crédito Direto S.A., de titularidade da Devedora e movimentada exclusivamente pela Securitizadora, na qual serão depositados recursos para fins da integralização da primeira tranche da 1ª Série das Notas Comerciais e da segunda tranche da 1ª Série das Notas Comerciais;
" <u>Contador do Patrimônio Separado</u> ":	Significa a LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.).
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva</i> " celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva</i> " celebrado entre os Avalistas, na



	qualidade de fiduciantes, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.</i> ", a ser celebrado entre a Emitente, a Securitizadora, o Coordenador Líder e as Avalistas;
" <u>Contratos de Garantia</u> ":	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, Garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos no Termo de Emissão;
" <u>CRI</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários emitidos em 3 (três) séries, em classe única, da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados nos Creditórios Imobiliários devidos pela Devedora emitidos nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>CRI da 1ª Série</u> ":	Os CRI da 1ª Série da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização;



"CRI da 2ª Série":	Os CRI da 2ª Série da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização;
"CRI da 3ª Série":	Os CRI da 3ª Série da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização;
"CRI em Circulação":	Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que sejam de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas e/ou que a Emissora possua em tesouraria; (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou a qualquer dos Avalistas, ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou a qualquer dos Avalistas, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, sócios relevantes da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas ou de controladas de qualquer dos Avalistas; (iii) os que sejam de titularidade de qualquer dos proprietários do Imóvel; ou (iv) qualquer dos diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, conforme aplicável; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI;
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Apuração Razão de Garantia":	A Razão de Garantia, bem como o montante de recursos recebidos na Conta Centralizadora serão verificados mensalmente pela Securitizadora até o dia 10 (dez) ou até o Dia útil subsequente de cada mês, observada a carência de 2 (dois) meses para fins da primeira medição a contar da Data de Emissão, prorrogável por igual período, a exclusivo critério da Securitizadora;
"Datas de Emissão":	Significam as datas de emissão de cada uma das séries dos CRI, conforme definidas no item (xiv) da Cláusula 3.1 abaixo;
"Data de Integralização":	As datas de integralização dos CRI, que poderão ocorrer



	durante todo o Prazo de Colocação, nos termos da Resolução CVM 160;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI, conforme Anexo I deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento Final CRI</u> ":	As datas de vencimento efetivas dos CRI dispostas no item (vii) da Cláusula 3.1 abaixo;
" <u>Decreto 6.306</u> ":	O Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
" <u>Decreto 9.580</u> ":	O Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018, conforme alterado;
" <u>Despesas</u> ":	As despesas relativas à administração do Patrimônio Separado dos CRI, a emissão das Notas Comerciais e dos CRI e aos valores relacionados às despesas e custos incorridos ou a serem incorridos para fins da Oferta, no Anexo II a este Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
" <u>Destinação de Recursos</u> ":	Tem seu significado disposto na Cláusula 2.8 abaixo;
" <u>Devedora</u> " ou " <u>Emitente</u> ":	ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100, inscrita no CNPJ sob o nº 47.944.216/0001-79;
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
" <u>Direitos Cedidos Fiduciariamente</u> ":	Significa, quando em conjunto, os Direitos Creditórios e o Sobejo;
" <u>Direitos Creditórios</u> ":	Significam os direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Devedora, oriundos das vendas futuras das Unidades;
" <u>Distribuição Parcial</u> ":	Será admitida a ocorrência da distribuição parcial da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160;
" <u>Documentos Comprobatórios</u> ":	Conforme definido na Cláusula 2.8.3 abaixo;
" <u>Documentos da Oferta</u> ":	Em conjunto, (i) o Prospecto Definitivo; (ii) o Anúncio de Início; (iii) o Anúncio de Encerramento; e (iv) a Lâmina da Oferta.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) este Termo de Securitização; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Contrato de



	Distribuição; (vi) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; e (vii) os aditamentos a quaisquer dos Documentos da Operação;
<u>"EBITDA"</u> :	Significa para qualquer período, o resultado acumulado no ano fiscal, antes do resultado financeiro, do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de quotistas minoritários. O EBITDA será calculado com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas da Devedora, para todos os efeitos sem considerar eventuais impactos do IFRS 16;
<u>"Eduardo"</u> :	EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO , brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, solteiro, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Jardim Caravelas, CEP 04728-020;
<u>"Emissão"</u> :	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Empreendimento"</u> ou <u>"Empreendimento Imobiliário"</u> :	O empreendimento imobiliário comercialmente denominado "Casa Fendi" desenvolvido pela Devedora sobre o Terreno;
<u>"Encargos Moratórios"</u> :	Valores devidos pela Emissora caso ocorra impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento). O mesmo se aplica em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os Encargos Moratórios;



“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ” celebrado nesta data, entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora;
“ <u>Escriturador das Notas Comerciais</u> ”:	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , acima qualificada;
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”:	Significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático</u> ”:	Os eventos de vencimento antecipado automático das Obrigações Garantidas, conforme descritos na Cláusula 6.4.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:	Em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático</u> ”:	Os eventos de vencimento antecipado não-automático das Obrigações Garantidas, conforme descritos na Cláusula 6.4.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Significa o fundo de despesas para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI que será retido do valor a ser integralizado das Notas Comerciais, na primeira Data de Integralização dos CRI no Valor Inicial do Fundo de Despesas;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	O fundo de reserva que será constituído na Conta Centralizadora mediante retenção mensal no montante equivalente a 3 (três) parcelas de pagamento de Remuneração dos CRI;
“ <u>Fundos</u> ”:	Significa, quando em conjunto o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas;
“ <u>Garantias</u> ”:	Em conjunto, o Aval, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária;
“ <u>IBGE</u> ”:	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Imóvel</u> ”:	Significa, em conjunto, o Terreno e as Unidades em que será construído o Empreendimento Imobiliário, de propriedade da Devedora;
“ <u>Intenções de Investimento</u> ”:	As intenções de investimento dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;



" <u>Instituição Custodiante</u> ":	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , acima qualificada;
" <u>Instrução Normativa RFB 1.037</u> ":	A Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada;
" <u>Instrução Normativa RFB 1.585</u> ":	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015, conforme alterada;
" <u>Investidores</u> "	Significam os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, em conjunto.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	Aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários;
" <u>IPCA</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
" <u>IRPJ</u> ":	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>ISS</u> ":	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Lâmina da Oferta</u> ":	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;
" <u>Lei 6.404</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 8.981</u> ":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.532</u> ":	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 9.718</u> ":	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada;
" <u>Lei 10.637</u> ":	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada;
" <u>Lei 10.833</u> ":	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Lei 11.033</u> ":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 14.430</u> ":	A Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;



<p><u>“Legislação Anticorrupção”:</u></p>	<p>Todo e qualquer dispositivo legal e regulatório, nacional e estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e em vigor, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e em vigor, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicável, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i>, <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e o <i>UK Bribery Act</i>;</p>
<p><u>“Legislação Socioambiental”:</u></p>	<p>A legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, e a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;</p>
<p><u>“MDA”:</u></p>	<p>O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;</p>
<p><u>“Meios de Divulgação”:</u></p>	<p>Significa a 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;</p>
<p><u>“Montante Mínimo”:</u></p>	<p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 5.000 (cinco mil) CRI, correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e, conseqüentemente, 5.000 (cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$</p>



	5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
" <u>New Build</u> ":	NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, nº 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o nº 40.653.178/0001-56;
" <u>Notas Comerciais</u> ":	A nota comercial, em 3 (três) séries, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Termo de Emissão;
" <u>Obrigação Financeira</u> ":	Qualquer valor devido exclusivamente em decorrência de (a) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras ou obrigações onerosas contratadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, com instituições financeiras ou fundos de investimento ou realizadas, em qualquer caso, no âmbito do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias, notas comerciais, ou instrumentos similares, no Brasil ou no exterior; (b) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos em que a Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas seja parte (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no passivo circulante e exigível de longo prazo da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas); e (c) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não controladas da Devedora e/ou dos Avalistas;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Significa o fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento de (i) todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, pelas Avalistas por força das Notas Comerciais Escriturais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora, pelas Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas



	<p>pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora, pelas Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias;</p>
<p>“<u>Oferta</u>”:</p>	<p>Significa os CRI que serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160;</p>
<p>“<u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u>”:</p>	<p>Significa a ordem de prioridade de pagamentos disposta na Cláusula 8.16 deste Termo de Securitização;</p>
<p>“<u>Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização</u>”:</p>	<p>Em conjunto, a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Primeira Tranche da 1ª Série, a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Segunda Tranche da 1ª Série e a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Terceira Tranche da 1ª Série;</p>
<p>“<u>Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Primeira Tranche da 1ª Série</u>”:</p>	<p>Observado o cumprimento das Condições Precedentes Primeira Tranche da 1ª Série, a ordem de prioridade de pagamento dos valores relativos à integralização da primeira tranche da 1ª Série das Notas Comerciais, por meio dos recursos depositados na Conta de Livre Movimentação e na Conta Vinculada, conforme aplicável, deve observar, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior, a seguinte forma:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Pagamento das despesas <i>flat</i> da Operação; b. Pagamento das despesas advindas do “<i>Contrato de Consultoria</i>”, celebrado nesta data



	<p>entre a Devedora e a Blue3 Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 55.379.491/0001-15, conforme aplicável;</p> <p>c. Composição do Valor Inicial do Fundo de Despesas;</p> <p>d. Liberação de até R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) na Conta Vinculada; e</p> <p>e. Composição do Valor Inicial do Fundo de Reserva.</p>
<p><u>“Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Segunda Tranche da 1ª Série”:</u></p>	<p>Observado o cumprimento das Condições Precedentes Segunda Tranche da 1ª Série, a ordem de prioridade de pagamento dos valores relativos à integralização da segunda tranche da 1ª Série das Notas Comerciais, por meio dos recursos depositados na Conta de Livre Movimentação e na Conta Vinculada, conforme aplicável, deve observar, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior, a seguinte forma:</p> <p>a. Liberação de até R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) na Conta Vinculada; e</p> <p>b. Liberação do Excedente na Conta de Livre Movimentação, no valor de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).</p>
<p><u>“Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização Terceira Tranche da 1ª Série”:</u></p>	<p>Observado o cumprimento das Condições Precedentes Terceira Tranche da 1ª Série, o pagamento dos valores relativos à integralização da terceira tranche da 1ª Série das Notas Comerciais, deverá ser realizado por meio do depósito dos recursos na Conta de Livre Movimentação.</p>
<p><u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos Nota Comercial”</u></p>	<p>A partir da Data de Emissão, os Direitos Creditórios deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta Centralizadora e apurados pelo Agente de Monitoramento e acompanhados pela Securitizadora, até a Data de Apuração, de modo que sejam utilizados, (i) na hipótese da ocorrência da venda de alguma das Unidades até a primeira Data de Pagamento da Remuneração, qual seja, até 20 de dezembro de 2025 (exclusive), para pagamento dos valores referentes à respectiva Remuneração devida entre a Data de Emissão</p>



e a data em que ocorrer a formalização da venda da(s) respectiva(s) Unidade(s); **(ii)** nos termos da Cláusula 6.5.1.5 do Termo de Emissão, para recomposição da Razão de Garantia; e/ou **(iii)** obrigatoriamente, na Data de Apuração, de acordo com a ordem de prioridades de pagamento (*cash sweep*) abaixo descrita e com as seguintes regras, caso aplicável, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

Cascata de Pagamentos: A ordem de prioridade de pagamentos de Notas Comerciais abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e dos respectivos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o integral cumprimento do item anterior, na seguinte forma:

- a. Liberação para a Devedora do valor mensal do regime especial de incorporações imobiliárias (RET) para o respectivo mês, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável;
- b. Pagamento das despesas da Operação, se aplicável;
- c. Pagamento das despesas advindas do “*Contrato de Consultoria*”, celebrado nesta data entre a Devedora e a Blue3 Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 55.379.491/0001-15, conforme aplicável;
- d. Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- e. Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;



	<p>f. Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;</p> <p>g. Pagamento da Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais (e respectivos encargos), se aplicável;</p> <p>h. Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, se aplicável;</p> <p>i. Liberação, à Devedora, do montante de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), caso possível;</p> <p>j. Composição do Fundo de Obras em valor referente a 120% (cento e vinte por cento) do saldo remanescente de obra, a ser mensurado pelo Agente de Monitoramento; e</p> <p>k. Eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos das Notas serão aplicados, por conta e ordem da Devedora, para a Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Cláusula VII do Termo de Emissão.</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”</u>:</p>	<p>O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados da Emitente e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, a que está vinculado, bem como ao</p>



	pagamento dos respectivos custos de administração do Patrimônio Separado e suas obrigações fiscais;
<u>“Período de Capitalização”:</u>	Para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se (i) na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data de pagamento efetivo da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;
<u>“Pessoas Vinculadas”:</u>	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, 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 que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder 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;
<u>“PIS”:</u>	A Contribuição para o Programa de Integração Social;
<u>“Prazo Máximo de Colocação”:</u>	A subscrição dos CRI de cada série, objeto da Oferta, pelos Investidores deverá ser realizada no prazo máximo



	de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início referente a cada série dos CRI, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
" <u>Preço de Integralização</u> ":	Significa o valor à vista e em moeda corrente nacional, (i) na primeira Data de Integralização (" <u>Primeira Data de Integralização</u> "), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, e (ii) após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da respectiva Remuneração, desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento até a data da efetiva integralização;
" <u>Prospecto</u> ":	Significa o " <i>Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.</i> ", a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início;
" <u>Quotas</u> ":	Significa 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Devedora e de titularidade da New Build;
" <u>Razão de Garantia</u> "	Mensalmente, o Agente de Monitoramento deverá calcular a razão de garantia, que deverá cumprir o percentual mínimo de 130% (cento e trinta por cento) e máximo de 200% (duzentos por cento), observada a fórmula disposta na Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Emissão;
" <u>Registro de Incorporação</u> "	Significa o registro de incorporação imobiliária do Empreendimento Imobiliário, perante o qual a sua concessão substituirá automaticamente a Alienação Fiduciária de Imóvel, do Terreno, para as respectivas Unidades do Empreendimento Imobiliário;
" <u>Relatório de Verificação</u> ":	Conforme definido na Cláusula 2.8.3 abaixo;
" <u>Relatório Mensal Agente de Monitoramento</u> ":	Significam os relatórios mensais de acompanhamento das obras do Empreendimento a respeito da evolução físico-financeira das obras, tomando-se como base as visitas técnicas ao Empreendimento que serão realizadas a partir do primeiro Dia Útil até o último Dia Útil de cada mês e o cronograma físico-financeiro das obras de construção do Empreendimento na forma da tabela 2 do



	Anexo I ao Termo de Emissão. O Relatório Mensal Agente de Monitoramento será encaminhado à Securitizadora após cada visita técnica realizada, e sempre até o dia 10 (dez) de cada mês, ou o primeiro Dia Útil subsequente;
" <u>Relatório Mensal Razão de Garantia</u> ":	O relatório a ser enviado pelo Agente de Monitoramento que deverá conter a memória de cálculo da Razão de Garantia e os documentos que comprovam o cálculo da Razão de Garantia, do valor presente dos Direitos Creditórios, a precificação do estoque e outras informações que entender necessárias, os quais deverão ser enviados mensalmente à Securitizadora até o dia 10 (dez) ou até o Dia Útil subsequente;
" <u>Remuneração</u> ":	Significa em conjunto a Remuneração 1ª Série, a Remuneração 2ª Série e a Remuneração 3ª Série;
" <u>Remuneração 1ª Série</u> ":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem (ix) da Cláusula 3.1 deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.3 deste Termo;
" <u>Remuneração 2ª Série</u> ":	A remuneração dos CRI 2ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem (x) da Cláusula 3.1 deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.4 deste Termo;
" <u>Remuneração 3ª Série</u> ":	A remuneração dos CRI 3ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem (xi) da Cláusula 3.1 deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.5 deste Termo;
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ":	O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais</u> ":	A Devedora poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a qualquer tempo, a partir da data da 1ª (primeira) Integralização, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate;
" <u>Resolução CMN 4.373</u> ":	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 30</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021,



	conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 35</u> ":	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 44</u> ":	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 81</u> ":	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;
" <u>Securitizadora</u> ":	A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, registrada perante a CVM;
" <u>Termo de Emissão</u> ":	O " <i>Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.</i> ", celebrado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora, nesta data;
" <u>Termo de Liberação da Alienação Fiduciária Prévia</u> "	Significa o termo de liberação a ser assinado pela OPEA SECURITIZADORA S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (" <i>Opea</i> ") em favor da Devedora, para fins da liberação da alienação fiduciária do Terreno outorgada pela Devedora em favor da Opea, a qual garante o pagamento fiel, pontual e integral de 77,92% das obrigações garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, no valor de R\$58.500.000,00 (cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais);
" <u>Termo de Securitização</u> ":	Este " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.</i> ";
" <u>Terreno</u> "	Significa o terreno matriculado sob o nº 290.008, junto ao Cartório de RGI, de propriedade da Devedora, onde será construído o Empreendimento Imobiliário
" <u>Titulares de CRI</u> ":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI;
" <u>Tributos</u> ":	Todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a



	qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais;
“Unidades”:	Significam as futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário;
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:	O valor equivalente a R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais);
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	O valor equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);
“Valor Inicial do Fundo de Reserva”:	O valor equivalente a R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais);
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:	Caso, seja verificado pela Securitizadora, de forma mensal, que os recursos depositados no Fundo de Reserva tornaram-se inferiores ao valor correspondente às próximas 3 (três) parcelas de pagamento de Remuneração dos CRI;
“Valor Nominal Unitário”:	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“Valor Total da Emissão”:	R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), observado o disposto no item (v) da Cláusula 3.1 abaixo; e
“Vencimento Antecipado”:	Significa o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, declarado após a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão e observado o disposto neste Termo de Securitização.
“4ª ACS”	Significa a “4ª Alteração do Contrato Social da Acutiranhã Empreendimentos SPE Ltda.”, a ser realizada em 06 de janeiro de 2025 e devidamente registrada perante a JUCESP;

- 1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data para o cumprimento de uma obrigação aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.
- 1.3. Aprovação da Securitizadora. 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 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.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, juntamente com os seus acessórios e as Garantias, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI, cujas características são descritas neste Termo de Securitização.
 - 2.1.1. Os Créditos Imobiliários somente poderão ser objeto de substituição nas hipóteses previstas no artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60.
- 2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e as Garantias.
 - 2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis.
- 2.3. Características dos Créditos Imobiliários. As características dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão descritas e individualizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.
- 2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às Garantias serão computados e integrarão o lastro dos



CRI, até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários ou provenientes da excussão das Garantias estão e estarão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, as Garantias, os Fundos e a Conta Centralizadora:

- a) constituem Patrimônio Separado titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de Regime Fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas;
- d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

2.5. Origem e Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Termo de Emissão e estão representados pela CCI.

2.6. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia.

2.7. Fundo de Reserva: Em cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituído, mediante retenção em cada data de integralização dos CRI, o Fundo de Reserva, na Conta Centralizadora. Caso, seja verificado pela Securitizadora, de forma mensal, em uma Data de Pagamento, que os recursos depositados no Fundo de Reserva tornaram-se inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, deverão ser



recompostos prioritariamente com recursos oriundos dos Direitos Creditórios e, na sua insuficiência, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, a Emitente deverá, na proporção do valor das Notas Comerciais, aportar na Conta Centralizadora o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

- 2.7.1. O Fundo de Reserva será vigente até o integral adimplemento da totalidade das Obrigações Garantias. Se, após o final da vigência do Fundo de Reserva, sobejarem recursos no Fundo de Reserva ou Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Emitente ou a quem esta indicar no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Emitente ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.
- 2.7.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser investidos nas Aplicações Financeiras Permitidas.
- 2.7.3. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado e serão destinados para quitação da operação ora objetivada, todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emitente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos.
- 2.8. Destinação de Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos captados pela Devedora, por meio da presente Emissão, serão destinados para o desenvolvimento e construção do Empreendimento, conforme cronograma para o desenvolvimento do Empreendimento constante no Anexo VI a este Termo de Securitização ("Cronograma da Destinação de Recursos" ou "Destinação dos Recursos").
 - 2.8.1. Os recursos líquidos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais serão integralmente destinados ao pagamento do preço de desenvolvimento e construção do Empreendimento, até a Data de Vencimento Final CRI, sendo certo que tais obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, independentemente se houver a declaração de vencimento antecipado e/ou a ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e dos CRI.



- 2.8.2. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma da Destinação de Recursos. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação de Recursos, **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento Final. Entretanto, sendo necessária a alteração quanto ao percentual de recursos a ser destinado a cada um dos imóveis, o Termo de Emissão e o Termo de Securitização serão previamente aditados, sem a necessidade de aprovação pela Securitizadora ou em Assembleia Especial.
- 2.8.3. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, no dia 30 (trinta) dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente, após o encerramento dos semestres fiscais findos em abril e outubro e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação devida em 30 de abril de 2025, relatório nos termos do modelo constante do Anexo II do Termo de Emissão ("Relatório de Verificação"), acompanhado, para fins de construção e/ou reforma, de cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos imóveis do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios").
- 2.8.4. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário, de acordo com as melhores práticas de mercado, para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais.
- 2.8.5. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis para que sejam também objeto de destinação de recursos, além



daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão, sendo certo que **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI, cujo prazo de realização será de até 20 (vinte) dias em primeira convocação e até 8 (oito) dias em segunda convocação, conforme previsto na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 11.11 deste Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada a inclusão de novos Empreendimento Imobiliários e novos Contratos de Locação, na forma desta Cláusula, tal deliberação deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e ao presente Termo de Securitização, bem como a qualquer outro documento que se faça necessário, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada, ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

- 2.8.6. Conforme previsto neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. A Devedora deverá emvidar seus melhores esforços para disponibilizar a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.
- 2.8.7. Conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.
- 2.8.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida os Documentos da Operação.



- 2.8.9. A Devedora declara e garante que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e não serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.
- 2.8.10. 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 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 Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação e/ou dos Documentos Comprobatórios.
- 2.8.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais.
- 2.8.12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos projetos imobiliários junto ao Imóvel, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. A Emitente contratou o Agente de Monitoramento para realizar o gerenciamento e envio do Relatório Mensal Agente de Monitoramento.
- 2.8.13. A capacidade, pela Devedora, de se destinar ao Imóvel todo o montante dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, dentro do prazo dos CRI, é demonstrada levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos necessário para o pagamento da Destinação dos Recursos.
- 2.8.14. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão.
- 2.8.15. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora



e/ou suas Controladas, observado que a expressão "*Parte Relacionada*" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

(i) Emissão: os CRI representam a 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da Securitizadora;

(ii) Séries: os CRI serão emitidos em 3 (três) séries;

(iii) Classes: única;

(iv) Quantidade de CRI: serão emitidos 190.000 (cento e noventa mil) CRI, sendo 105.000 (cento e cinco mil) CRI da 1ª Série, 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentos) CRI da 2ª Série e 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentos) CRI da 3ª Série. Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo. Caso o Valor Total da Emissão não seja emitido até o final do Prazo Máximo de Colocação, as Notas Comerciais e, conseqüentemente os CRI que não forem colocados no âmbito da Emissão, deverão ser cancelados observados os termos e as condições previstos neste Termo de Securitização, nesta hipótese a definição da quantidade das Notas Comerciais e do Valor Total da Emissão será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de nova aprovação societária, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento;

(v) Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na Data de Emissão, sendo R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) referente aos CRI da 1ª Série, sendo R\$ R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referente aos CRI da 2ª Série e sendo R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referente aos CRI da 3ª Série;

(vi) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;



(vii) Prazo dos CRI e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada dos CRI em razão do resgate antecipado, e/ou do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, os CRI terão prazo 1.835 (mil, oitocentos e trinta e cinco) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2029;

(viii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;

(ix) Remuneração 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento;

(x) Remuneração 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento;

(xi) Remuneração 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento;

(xii) Periodicidade de Pagamento de Amortização e da Remuneração: conforme as Datas de Pagamento estipuladas no Anexo I deste Termo de Securitização;



(xiii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(xiv) Data de Emissão: 18 de dezembro de 2024 para os CRI 1ª Série ("Data de Emissão dos CRI da 1ª Série"), 18 de dezembro de 2024 para os CRI 2ª Série ("Data de Emissão dos CRI da 2ª Série") e 18 de dezembro de 2024 para os CRI 3ª Série ("Data de Emissão dos CRI da 3ª Série");

(xv) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xvi) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia;

(xvii) Forma: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(xviii) Classificação ANBIMA dos CRI: de acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria**: Residencial, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(b) Concentração**: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(c) Tipo de Segmento**: Apartamentos ou Casas, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das Regras e Procedimentos ANBIMA, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro**: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

(xix) Repactuação programada: não haverá repactuação programada dos CRI;

(xx) Classificação dos CRI: não será realizada classificação de risco (*rating*); e

(xxi) Depósito dos CRI: 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 de acordo com os procedimentos da B3; e



(ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

- 3.2. 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.
- 3.2.1. A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados.
- 3.2.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.
- 3.2.3. O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, 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.
- 3.2.4. 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.
- 3.3. Publicidade da Oferta. Após a divulgação do Anúncio de Início, é permitido à Devedora, à Emissora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.
- 3.3.1. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após a divulgação do Anúncio de Início, 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.



- 3.3.2. As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação. 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
- 3.4. 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.
- 3.5. Aceitação da Oferta. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento das Intenções de Investimento, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que as Intenções de Investimento preenchidas pelo Investidor passarão a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.
- 3.6. Integralização dos CRI. Na respectiva Data de Integralização, o Coordenador Líder informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento das Intenções de Investimento.
- 3.7. 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.
- 3.8. 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.



- 3.8.1. Sob pena de cancelamento de sua Intenção de Investimento pelo Coordenador Líder, cada Investidor deverá informar em sua Intenção de Investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.
- 3.8.2. 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 Intenções de Investimento realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.
- 3.8.3. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 3.8, 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.
- 3.8.4. 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.
- 3.9. 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.
- 3.10. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.
- 3.11. Distribuição Parcial. No âmbito da Oferta, será admitida a Distribuição Parcial, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo. 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, conseqüentemente, o eventual saldo de Notas Comerciais correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão.



- 3.12. 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.
- 3.13. 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).
- 3.13.1. 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.
- 3.14. 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.
- 3.14.1. 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.
- 3.14.2. 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, perante o Coordenador Líder, de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.



3.15. **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.

3.15.1. Conforme artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160 os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e desde que seja observado o disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, nos termos do inciso "III" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160, o que pode diminuir sua liquidez no mercado secundário, e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. **Subscrição dos CRI.** Os CRI serão subscritos por meio da disponibilização das Intenções de Investimento pelos Investidores.

4.2. **Integralização dos CRI.** Cada série dos CRI será subscrita pelos Investidores, com eficácia automática na respectiva Data de Emissão, sendo certo que as respectivas série dos CRI serão integralizados **(i)** pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou **(ii)** após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), sendo permitida a aplicação de ágio ou deságio. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio conforme definido pela Securitizadora, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI na respectiva Data de Integralização.

4.3. **Titularidade dos CRI.** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. **Integralização das Notas Comerciais.** As Notas Comerciais serão integralizadas de forma condicionada à integralização dos CRI mediante crédito na Conta Vinculada e na Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, desde que observada a Ordem de Prioridade de Pagamento Integralização, e cumpridas integralmente as



respectivas Condições Precedentes, pelos respectivos Preços de Integralização, observada a retenção pela Securitizadora do valor das Despesas iniciais e constituição dos Fundos.

5. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

- 5.1. Condições de Pagamento dos CRI. O Valor Nominal e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI especificadas no Anexo I deste Termo de Securitização.
- 5.2. Atualização Monetária: Os CRI não terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.
- 5.3. Remuneração 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,7000% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula abaixo ("Remuneração 1ª Série").
- 5.3.1. A Remuneração 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série a partir da Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VN_e \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo " n " um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até " n ";

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right]$$



Sendo que:

$i = 3,7000$; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

5.4. Remuneração 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,6900% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula abaixo ("Remuneração 2ª Série").

5.4.1. A Remuneração 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série a partir da Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:



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

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$



Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Sendo que:

$i = 3,6900$; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

- 5.5. Remuneração 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 3,6800% (três inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da



Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme fórmula abaixo ("Remuneração 3ª Série").

- 5.5.1. A Remuneração 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série a partir da Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VN_e \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na



apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de DI_k, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator Spread = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left[(i/100 + 1)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Sendo que:

i = 3,6800; e

DP = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e



(iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

5.6. Amortização do Valor Nominal Unitário. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e de amortização extraordinária dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário da respectiva série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA

6.1. Aquisição facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

6.2. Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI. A totalidade dos CRI de cada uma das Séries será resgatada pela Emissora de forma antecipada e obrigatória diante da ocorrência dos seguintes eventos: **(i)** Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, diante da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; e **(iii)** no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma total, por qualquer outro motivo. Os CRI objeto de Resgate Antecipado pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.2.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador e a B3 acerca da realização do resgate antecipado total dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do resgate antecipado total dos CRI. O resgate antecipado seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento do resgate antecipado total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.3. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, de forma antecipada e obrigatória diante da ocorrência da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais.

6.3.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a B3 acerca da realização da Amortização Extraordinária dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização da Amortização Extraordinária dos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI seguirá os



procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.4. Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: Nos termos do Termo de Emissão, vencerão antecipadamente as Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, conforme disposto abaixo.

6.4.1. Caso ocorra quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, listados abaixo, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação independentemente de assembleia especial de Titulares de CRI, e exigir da Emitente, nos termos da Cláusula 6.4.5 abaixo, os pagamentos estabelecidos na Cláusula 8.1 e 8.1.2. do Termo de Emissão ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa ao Valor Nominal Unitário e/ou à Remuneração e/ou outras obrigações previstas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, na respectiva data de pagamento prevista no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) ocorrência de vencimento antecipado de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora, pelas Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, por meio de quaisquer dívidas, instrumentos ou títulos financeiros, contraídos pela Devedora, pelas Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, ainda que na condição de garantidoras, conforme o caso, no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional, cujo valor individual, considerando a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento. Para fins do presente Termo de Securitização, o termo **(a)** "Controladas" aplica-se somente a pessoas jurídicas e significa qualquer sociedade **(i)** controlada (conforme definição de Controle), direta ou indiretamente, por tal pessoa; e **(ii)** que seja consolidada às demonstrações financeiras de tal pessoa; **(b)** "Controle" significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei 6.404; e **(c)** "Controladas Relevantes" significam aquelas Controladas que representem 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no último EBITDA disponível na data do evento;



(iii) cessão, promessa de cessão ou transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Avalistas de quaisquer das obrigações assumidas no Termo de Emissão e/ou nos termos dos Contratos de Garantia, sem aprovação prévia da Securitizadora;

(iv) ocorrência de: **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou da New Build; **(b)** extinção, encerramento, dissolução e/ou liquidação da Devedora e/ou da New Build; **(c)** pedido de autofalência ou insolvência, conforme aplicável, formulado pela Devedora e/ou pelas Avalistas; e **(d)** declaração de insolvência da Devedora e/ou das Avalistas, conforme aplicável;

(v) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei da Devedora, da New Build e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, formulado pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) se a Devedora e/ou as Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes **(a)** propuser 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 **(b)** ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; requeira tutela de urgência cautelar nos termos do artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 e eventuais alterações posteriores, para se proteger de forma genérica de potenciais ações de cobrança ou execuções, inclusive nos termos da Lei 6.404, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e da New Build;

(viii) realização de redução de capital social da Devedora e/ou da New Build, exceto se para absorção de prejuízos ou se realizada no âmbito de operação societária dentro do próprio grupo da Devedora e da New Build, sem alteração do controle direto ou indireto, e desde que a(s) sociedade(s) resultante(s) continuem ou venham a ser tornar coobrigadas solidária pelo adimplemento das Notas Comerciais Escriturais ("Reorganização Societária Permitida");

(ix) caso o Termo de Emissão, os Contratos de Garantia e/ou de qualquer Documentos da Operação sejam objeto de questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, qualquer sociedade controladora, controlada, coligada ou sob controle comum da Devedora e/ou da New Build, exceto para aqueles questionamentos que não tratem da existência, validade e exequibilidade dos Documentos da Operação;



(x) caso a Devedora, as Avalistas ou qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, promovam qualquer medida com o propósito de fazer com que o Termo de Emissão, os Contratos de Garantia ou qualquer outro Documento da Operação e/ou de qualquer de suas disposições seja anulado, considerado nulo, inválido ou inexecutável, total ou parcialmente, nos termos da legislação;

(xi) em caso de cessão, venda ou qualquer forma de transferência ou alteração do Controle da Devedora e/ou da New Build, sem a comunicação e a obtenção da aprovação prévia da Securitizadora, exceto se mantido o controle direto e indireto atual da Devedora e/ou da New Build;

(xii) não destinação, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 3.2 do Termo de Emissão;

(xiii) ilegalidade, nulidade, invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade do Termo de Emissão (e/ou de quaisquer disposições) ou de qualquer Documentos da Operação, declarada por meio de decisão judicial ou sentença arbitral, conforme aplicável;

(xiv) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelas Avalistas no Termo de Emissão, nos Contratos de Garantia ou em qualquer Documentos da Operação;

(xv) descumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral, de natureza condenatória, contra a Devedora e/ou Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, em valor, individual ou agregado, considerando a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas, conforme aplicável, de forma individual, igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento, exceto se for concedido efeito suspensivo pelo juízo competente ao(s) respectivo(s) recurso(s) interposto(s) contra a referida decisão;

(xvi) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da New Build, exceto se realizado no âmbito de Reorganização Societária Permitida ou mediante comunicação e obtenção de aprovação prévia da Securitizadora;

(xvii) caso a Devedora e/ou as Avalistas se encontrem inadimplentes perante quaisquer obrigações pecuniária relativas às Notas Comerciais Escriturais, pagamentos pela Devedora ou pela New Build na forma de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre



capital próprio, amortização de ações ou outras formas de bonificação em dinheiro e/ou remuneração, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto no artigo 109 da Lei 6.404. Caso a Devedora e/ou as Avalistas se encontrem adimplentes perante quaisquer obrigações pecuniária relativas às Notas Comerciais Escriturais não há quaisquer limitações à distribuição de dividendos; e

(xviii) qualquer forma de constituição de gravame ou Ônus (conforme definido abaixo), sobre aos bens ou ativos da Devedora objeto das Garantias. Para fins deste Termo de Securitização “Ônus” deve ser entendido como hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, gravame, usufruto, promessa de venda, opção de compra, encargo ou outro direito real de garantia sobre os ativos de tal sociedade ou entidade ou qualquer acordo de preferência que tenha o efeito prático de criar uma garantia real sobre qualquer ativo ora de propriedade da entidade.

6.4.2. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta Cláusula 6.4.2, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar acerca da **não** ocorrência do Vencimento Antecipado, sendo que a não ocorrência do Vencimento Antecipado deverá ser aprovada por titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses **(i)** de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação, ou **(ii)** de instalada, não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação em segunda convocação, a Emissora deverá declarar a ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação acerca do inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(ii) descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Avalistas e/ou por suas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de qualquer obrigação pecuniária não sanada no prazo de cura previsto no respectivo contrato, ainda que na condição de garantidor, no mercado financeiro ou no mercado de capitais local ou internacional da Devedora e/ou das Avalistas, cujo valor individual ou agregado considerando a Devedora, a Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de forma individual, seja superior a 2% (dois por cento) do



EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento;

- (iii) ocorrência de falência da Devedora e/ou da New Build, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal ou que não tenha decisão judicial suspendendo o procedimento
- (iv) ocorrência de: **(a)** decretação de falência de qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes e/ou insolvência civil, nos termos do artigo 748 do Código Civil, da New Build; **(b)** extinção, encerramento, dissolução e/ou liquidação de qualquer de suas Controladas Relevantes; ou **(c)** pedido de autofalência ou insolvência, conforme aplicável, formulado por qualquer de suas Controladas Relevantes;
- (v) protesto de títulos ou de obrigação dessa natureza contra a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado, considerando a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas respectivas Controladas Relevantes, conforme aplicável, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do EBITDA consolidado da Devedora verificado com base no EBITDA previsto nas demonstrações financeiras mais recentes à época do evento, exceto se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação do protesto, tiver sido comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- (vi) sequestro, arresto ou penhora de qualquer dos ativos da Devedora e/ou das Avalistas, cujo valor individual ou agregado, considerando a Devedora e as Avalistas, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do valor dos ativos da Devedora e/ou das Avalistas;
- (vii) comprovarem-se incorretas, insuficientes, inconsistentes ou incompletas quaisquer das informações prestadas pela Devedora e/ou pelas Avalistas neste Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia. No caso de incompletas ou omissas, pode a Devedora, a fim de elidir a mora, completar as informações no prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido, desde que não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (viii) alteração do objeto social da Devedora e/ou da New Build que faça com que a Devedora e/ou a New Build, conforme seja o caso, venha a deixar de atuar prioritariamente dentro do escopo de seus respectivos objetos sociais;



- (ix)** não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, cassação ou suspensão das licenças, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, exigidas pela legislação e regulamentação aplicável, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou pela New Build, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo tempestivo de renovação; **(b)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido efeito suspensivo; e **(c)** que estejam em fase de regularização, para as quais a Devedora ou a New Build possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância, e que, em qualquer uma das hipóteses, não causem um Efeito Adverso Relevante;
- (x)** existência de investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial contra: **(i)** a Devedora, as Avalistas e/ou qualquer de suas Controlada ou coligadas, conforme aplicável; ou **(ii)** os controladores ou representantes da Devedora e/ou das Avalistas, desde que estes tenham agido em nome e em benefício da Devedora e/ou das Avalistas; envolvendo, mas não se limitando, a violação da Legislação Anticorrupção;
- (xi)** desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora ou pela New Build de propriedade ou posse, direta ou indireta de bens cujo valor, individualmente ou em conjunto, de forma individual, seja igual ou superior a 2% (dois por cento) do valor total do ativo da Devedora e/ou da New Build, anualmente verificado de acordo com as demonstrações financeiras da Devedora e/ou da New Build a contar da Data de Emissão, dos ativos imobilizados da Devedora ou da New Build, de forma individual, conforme o caso, conforme previsto nas demonstrações financeiras mais recentes da Devedora e/ou da New Build à época do evento;
- (xii)** durante todo o prazo das obras do Empreendimento Imobiliário, atraso ou desvio de obras do Empreendimento Imobiliário superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias corridos, sempre que ocorrer tal evento, em relação ao respectivo cronograma indicativo constante da tabela 2 do Anexo I do Termo de Emissão, conforme atestado em Relatório Mensal Agente de Monitoramento disponibilizado pelo Agente de Monitoramento;
- (xiii)** não cumprimento da Razão da Garantia (conforme definida nos Contratos de Garantia), não sanada no prazo de cura constante nos respectivos Contratos de Garantia;
- (xiv)** prestação de garantia fidejussória por quaisquer dos acionistas pessoas físicas da Devedora e/ou da New Build, conforme aplicável; e



- (xv) a Devedora e/ou a New Build deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por qualquer dos seguintes auditores independentes registrados na CVM: PricewaterhouseCoopers, Deloitte, KPMG, Ernst & Young, BDO e Grant Thornton (“Auditores”).
- 6.4.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora deverá convocar assembleia de Titulares de CRI em até 5 (cinco) dias contados da ciência, para deliberar acerca da **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, de forma que a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conseqüentemente dos CRI, deverá ser aprovada por Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses **(i)** de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI por falta de quórum, ou **(ii)** de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar as Notas Comerciais e conseqüentemente dos CRI, antecipadamente vencidos.
- 6.4.4. Em caso de ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conseqüentemente dos CRI, pela Securitizadora das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conseqüentemente dos CRI, a Devedora obrigou-se, nos termos do Termo de Emissão, a resgatar as Notas Comerciais, com o seu conseqüente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor dos CRI e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado nos Documentos da Operação ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
- 6.4.5. Na hipótese de ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora pagará os montantes de que trata esta cláusula, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas a ser enviada pela Securitizadora à Devedora.
- 6.4.6. Nas deliberações em assembleia de Titulares de CRI relativas às hipóteses de decretação de Vencimento Antecipado, as deliberações deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia de titulares de CRI ou em qualquer outra subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos presentes, observada a presença mínima de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.
- 6.4.7. Caso a Devedora, por qualquer motivo, solicitem ao Titular dos CRI a renúncia ou



o perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento das obrigações da Devedora previstas nos Termos de Emissão, tal solicitação poderá ser aprovada por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 33% (trinta e três por cento) dos presentes, observada a presença mínima de 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

- 6.5. Encargos moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios.
- 6.6. Os pagamentos a serem recebidos pela Emissora, nos termos das cláusulas e subitens acima, devem ser creditados na Conta Centralizadora.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecida na Resolução CVM 60.
- 7.2. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.
- 7.2.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.
- 7.3. Relatório Anual do Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários



à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. 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.

- 7.3.1. A Securitizadora manterá em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, os relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário conforme a Cláusula 7.3 acima.
- 7.4. Prestadores de Serviços. A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora, com recursos dos Fundos de Despesas e, caso este torne-se insuficiente e a Devedora não realize a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação, o Escriturador.
- 7.5. Responsabilidade da Emissora. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente.
- 7.6. Leis Ambientais e Trabalhistas. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental.
- 7.7. Legislação Anticorrupção. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas controladas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem a Legislação Anticorrupção, na medida em que: **(i)** adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como



não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adota as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.8. Obrigações adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, obriga-se a:

- (i) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado;
- (vi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, mediante decisão judicial em qualquer grau de jurisdição;
- (vii) responder pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI; e
- (viii) cumprir integralmente as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 60 e nas demais normas regulamentares aplicáveis.



7.9. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando adimplente no cumprimento de todas as normas regulamentares aplicáveis;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte 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; **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; **(d)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(e)** não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(f)** não resultarão na criação de qualquer ônus; **(g)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(h)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;
- (iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;
- (v) **(a)** possui registro de companhia securitizadora atualizado junto à CVM; **(b)** não apresenta pendências junto a CVM; e **(c)** até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores dos valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;
- (vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;



- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (viii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;
- (ix) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, assim como os sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento da Emissora, colaboradores de tais entidades atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
- (xi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições de todos os Documentos da Operação;
- (xii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;
- (xiii) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (xiv) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xv) inexistente até a presente data de **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (xvi) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xvii) está cumprindo a Legislação Socioambiental e determinações dos órgãos



governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento não possa causar um efeito adverso relevante;

(xviii) está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(xix) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xx) nunca houve contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(xxi) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xxii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxiii) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades ou reputação;

(xxiv) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xxvi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreia a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxvii) os Créditos Imobiliários, originados por meio do Termo de Emissão, 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, assim como as Garantias.



- 7.10. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

- 8.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora, neste ato, declara, para todos os fins legais, em caráter irrevogável e irretroatável, que institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3 para fins de atendimento ao e do artigo 26, § 1º, da Lei 14.430 e será enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, para fins de atendimento aos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60.
- 8.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos da cláusula 8.1 acima: **(i)** são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430; e **(ii)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das Despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 8.3. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.
- 8.4. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, as Aplicações Financeiras Permitidas, os valores a serem depositados na Conta Centralizadora,



os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário.

- 8.5. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos recursos do Patrimônio Separado.
- 8.6. Os recursos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 8.7. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos, da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, partes obrigadas por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.
- 8.8. Conta Centralizadora. A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.
- 8.9. Isenção de Ação ou Execução. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e/ou nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes aos Fundos), e as Garantias 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.
- 8.10. Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e as Garantias, os recursos mantidos na Conta Centralizadora e os recursos mantidos



nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo os valores referentes aos Fundos) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

- 8.11. Administração do Patrimônio Separado. Durante a vigência dos CRI, a Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade. De acordo com o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora será responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e Garantias vinculados ao Patrimônio Separado, sendo certo que o resultado financeiro oriundo de suas atividades não pertence à Securitizadora em razão do Regime Fiduciário.
- 8.12. Exercício Social. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em 30 de setembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de setembro de 2025.
- 8.13. Declarações da Emissora. Em adição à outras declarações prestadas neste Termo de Securitização, a Emissora declara que:
- (i) a guarda e conservação, em vias eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
 - (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(b)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e **(c)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação das Garantias.
- 8.14. Tributos. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre eles, de forma que a Securitizadora e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou de qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos no Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolsos previstos no Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de



modo que a Securitizadora e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross up*).

- 8.15. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda em custódia de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos seguintes documentos: **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** os Contratos de Garantia; **(iii)** o Termo de Securitização; e **(iv)** os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iii) acima.
- 8.15.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento ou a qualquer dos Documentos da Operação aplicáveis, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.
- 8.15.2. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.
- 8.16. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios e dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do disposto na cláusula anterior:
- a. Liberação para a Devedora do valor mensal do regime especial de incorporações imobiliárias (RET) para o respectivo mês, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável;
 - b. Pagamento das despesas da Operação, se aplicável;
 - c. Pagamento das despesas advindas do “*Contrato de Consultoria*”, celebrado



nesta data entre a Devedora e a Blue3 Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 55.379.491/0001-15, conforme aplicável;

d. Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

e. Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;

f. Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;

g. Pagamento da Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais (e respectivos encargos), se aplicável;

h. Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, se aplicável;

i. Liberação, à Devedora, do montante de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), caso possível;

j. Composição do Fundo de Obras em valor referente a 120% (cento e vinte por cento) do saldo remanescente de obra, a ser mensurado pelo Agente de Monitoramento; e

k. Eventuais excedentes da Cascata de Pagamentos das Notas serão aplicados, por conta e ordem da Devedora, para a Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Cláusula VII do Termo de Emissão.

8.17. Os pagamentos a serem feitos pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, para os Titulares de CRI serão realizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos e utilizarão os montantes disponíveis em cada Conta Centralizadora.

8.18. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.19. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária da Emissora, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.



- 8.20. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.
- 8.21. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.
- 8.21.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.
- 8.21.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa da Securitizadora, conforme decisão judicial transitado em julgado. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

- 9.1. Agente Fiduciário. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.
- 9.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:
- i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
 - ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
 - iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e



Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;

- iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V deste Termo de Securitização;
- v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- vi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V a este Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- vii) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com qualquer dos Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- x) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na medida em que as Unidades forem registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, do Contrato de Cessão e do Alienação Fiduciária de Quotas quando do registro no Cartório de Títulos e Documentos da sede da Devedora, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo



impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, **(i)** com base no valor de mercado do Terreno apurado com base previsto na Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio da Alienação Fiduciária de Imóvel, esta é insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(ii)** com base nos valores apresentados por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, este é insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; **(iii)** desde que observada periodicamente a Razão de Garantia, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- xi) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- xii) este Termo de Securitização contém e constitui obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Notas Comerciais, aos CRI, à Emissão e à Oferta, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;
- xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;
- xv) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Prospecto e neste Termo de Securitização;
- xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;



- xvii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, por si, por suas controladas, controladores, pelos sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento do Agente Fiduciário, colaboradores das entidades ante mencionadas, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- xviii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- xix) 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; e
- xx) nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando



sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- v) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- vii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- ix) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- xi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado;
- xiii) comunicar os Titulares de CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;



- xiv) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- xv) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- xvii) fornecer, nos termos do § 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Especiais constantes na legislação e regulamentação aplicáveis;
- xix) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- xxi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- xxii) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- xxiii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



- xxiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- xxv) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;
- xxvi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso;
- xxvii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- xxviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- xxix) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xxx) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- xxxi) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Resolução CVM 17;
- xxxii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como de todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- xxxiii) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pelos Avalistas de quaisquer obrigações assumidas no



âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às 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 e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

- xxxiv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Notas Comerciais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;
 - xxxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e as Notas Comerciais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
 - xxxvi) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização; e
 - xxxvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17.
- 9.4. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.
- 9.5. Remuneração do Agente Fiduciário. **(i)** pela implantação dos CRI, parcela única prevista no Anexo II a este Termo de Securitização, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; **(ii)** pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate



total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”; **(iii)** por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto no Anexo II a este Termo de Securitização sendo a primeira parcela devida nos meses de janeiro e junho de cada ano, sendo a primeira em junho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do presente item “iii” deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

- 9.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os



eventos relacionados a alteração **(1)** das Garantias; **(2)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; **(3)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e **(4)** de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

- 9.5.1.1. O valor devido no âmbito das Cláusulas 9.5 e 9.5.1 acima serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.
- 9.5.2. Os valores acima serão acrescidos de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 9.5.3. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial desta.
- 9.5.4. 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 10% (dez 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*.
- 9.5.5. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias ou ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, será suportada pelos Titulares de CRI, assim como as despesas reembolsáveis.
- 9.5.6. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão previamente aprovar e antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, acima descritos. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na



legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou no empreendimento financiado com recursos da integralização; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** hora de trabalho por pessoa pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e **(viii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021/SRE.

- 9.5.7. O ressarcimento a que se refere à cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- 9.5.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora ou pela Emissora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, **(i)** incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora ou pela Emissora conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI bem como sua remuneração; e **(ii)** excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos



CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do § 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

- 9.5.9. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de Despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.
- 9.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.
- 9.7. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou
 - ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em primeira e segunda convocação.
- 9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes na legislação aplicável e neste Termo de Securitização.
- 9.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a Instituição Custodiante, ou em prazo inferior previsto na regulamentação, caso aplicável.
- 9.10. Substituto Provisório. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.
- 9.11. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem



terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

- 9.12. Atuação Vinculada. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 9.13. Presunção de Veracidade. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 9.14. Renúncia. O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 10.1. Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta



hipótese, o Agente Fiduciários deverá convocar uma Assembleia Especial, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

- 10.2. Convocação da Assembleia Especial. Exceto se previsto de forma diversa na regulamentação aplicável, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 10.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização e no artigo 39, § 2º, da Resolução CVM 60, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora. A convocação de tal Assembleia Especial deverá ser realizada com 20 (vinte) dias de antecedência em relação à data de sua realização, em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.
- 10.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo certo que a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens abaixo, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30, § 4º, da Resolução CVM 60.
- 10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e Liquidação Antecipada dos CRI. Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:
- i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, formulado pela própria Emissora, por credor, classe de credores ou qualquer terceiro, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento ou de sua concessão pelo juiz competente;



- ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, sendo certo que de forma transitória no caso do Agente Fiduciário; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias; e **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

10.5.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os Titulares de CRI observada Ordem de Prioridade de Pagamentos definida neste Termo de Securitização, até que seja pago o saldo total dos CRI que cada um dos Titulares de CRI detenha na data da liquidação antecipada. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão será devolvido à Devedora.

10.5.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o



consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial que deliberaria sobre a liquidação do Patrimônio Separado, acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula que deliberaria sobre a liquidação do Patrimônio Separado, acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.5.3. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

10.6. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.6.1. Exceto se expressamente previsto de forma diversa na legislação e regulamentação aplicável, a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 33% (trinta e três por cento) do valor global dos CRI; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

10.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.6.1 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11. ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Compete privativamente à Assembleia



Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

- i) alterações neste Termo de Securitização, ressalvado o disposto no artigo 25, §§ 3º e 4º, da Resolução CVM 60;
 - ii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
 - iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar os CRI ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.
- 11.2. Reunião. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.
- 11.3. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada **(a)** pela Emissora; **(b)** pelo Agente Fiduciário; ou **(c)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 11.4. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI, deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.
- 11.5. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Emissora a cada investidor, com cópia ao Agente Fiduciário, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.
- 11.6. Prazo para Realização. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação.
- 11.6.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleias Especiais de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, na forma do §1-



A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

- 11.6.2. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação de Assembleias Especiais, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.
- 11.6.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.
- 11.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tiver de exercer ativamente os seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora ou a qualquer dos Garantidores. Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer o seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação.
- 11.8. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou os Titulares de CRI não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.
- 11.9. Responsabilidade da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.



- 11.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, bem como, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, no que for aplicável.
- 11.11. Instalação. Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 33% (trinta e três por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 11.12. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
- 11.12.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares de CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.
- 11.13. Quóruns. Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes (conforme o caso) na Assembleia Especial de Titulares de CRI salvo se de outra forma prevista no presente instrumento.
- 11.14. Presença da Devedora e Titulares de CRI. A Devedora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Devedora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 11.15. Prestação de Informações. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Especiais 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.
- 11.16. Presidência. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares de CRI



presentes.

- 11.17. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes Titulares de CRI que representem pelo menos 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 11.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(c)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(f)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; **(g)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; **(h)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(i)** qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; **(j)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e **(k)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas, tanto em primeira convocação quanto em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.
- 11.19. Formato das Assembleias Especiais. A Assembleia Especial pode ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente 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.
- 11.19.1. 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 investidor. Caso a Assembleia Especial venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo pela locação do espaço para realização da Assembleia Especial à Devedora.

- 11.19.2. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia securitizadora antes do início da assembleia.
- 11.19.3. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns 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.
- 11.19.4. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.
- 11.19.5. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.
- 11.20. Dispensa para Instalação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.
- 11.21. Dispensa de Assembleia Especial. As Partes concordam que este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, independentemente de deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, sempre que tal aditamento: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades



administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** decorrer na substituição dos direitos creditórios pela Securitizadora, estritamente de acordo com o previsto na regulamentação aplicável; **(iii)** for necessário em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes; **(iv)** envolver a redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e/ou **(v)** 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.

11.22. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares do CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

11.23. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

12. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

12.1. Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado (abaixo definido), das Garantias, dos demais Documentos da Operação, a emissão das Notas Comerciais e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo II que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Emitente na sua insuficiência ("Despesas"):

(i) Remuneração da Securitizadora: A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) a (c) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:

(a) pela Emissão, será devida parcela única no valor previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos



CRI ("Taxa de Administração"); e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências

(c) pela distribuição dos CRIs será devida parcela única no valor previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;

(d) Remuneração Extraordinária da Securitizadora: Em complemento ao previsto nos itens (a), (b) e (c) acima, será devida à Securitizadora remuneração extraordinária no montante de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, que demande a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais de Investidores e quando houver necessidade de elaboração ou revisão de aditivos aos Documentos da Operação, limitado a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por demanda, sendo que demais custos adicionais de deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas (b), (c) e (d) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(f) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(g) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(ii) remuneração devida à Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:



(a) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação prevista no Anexo II a este Termo de Securitização a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro.;

(b) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento:

a. parcela única de implantação no valor previsto no Anexo II a este Termo de Securitização a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e

b. parcelas anuais no valor previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(b.1) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

(b.2) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

(iii) Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única prevista no Anexo II a este Termo de Securitização equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas



parcelas anuais no valor previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee";

(c) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida nos meses de janeiro e junho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em junho de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do presente item (c) deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração **(1)** das Garantias; **(2)** prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; **(3)** condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e **(4)** de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e



aditamentos aos Documentos da Operação;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (d) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

(f) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(g) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*;

(h) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 10% (dez por cento) ao mês;

(i) 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 são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de



certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da 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 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(j) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas 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

(k) 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 Agente de Liquidação dos CRI. A remuneração do Banco Liquidante, no montante previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, em



parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), no montante previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no montante previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vii) Remuneração do Agente de Monitoramento: A remuneração do Agente de Monitoramento, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será o previsto no Anexo II a este Termo de Securitização, a serem pagas mensalmente, após o registro de incorporação, crescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;



- (ix)** averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (x)** os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;
- (xi)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xii)** remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiii)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da ANBIMA, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xiv)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (xv)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (xvi)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;



- (xvii)** todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringimentos judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringimentos nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e
- (xviii)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas no Anexo II do presente instrumento.
- 12.1.1. O custo de administração continuará sendo devido, 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.
- 12.1.2. A remuneração dos prestadores de serviços será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso ainda estejam exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 12.1.3. As Despesas que, nos termos da Cláusula 12.1 acima, sejam pagas pela Emissora, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 12.1.4. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
- 12.1.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
- 12.1.6. Caso a Emitente não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 12.1 acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado, de forma *pro rata*, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Emitente. Em última instância, as Despesas que eventualmente



não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

- 12.2. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 12.1 acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, serão arcadas exclusivamente pela Emitente, caso seja insuficiente o seu pagamento pelo Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e **(d)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleia especial de Titulares de CRI ("Despesas Extraordinárias").
- 12.3. Fundo de Despesas: Na primeira Data de Integralização dos CRI, a Emissora reterá e descontará, por conta e ordem da Emitente, para fins de pagamento das despesas relacionadas à emissão dos CRI, o valor equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.
- 12.3.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento, enviar notificação neste sentido para a Emitente, de forma que a Emitente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Emissora, mensalmente, em cada Data de Pagamento da Remuneração, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- 12.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emitente no prazo de



5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

- 12.3.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares de CRI convocada para este fim.
- 12.3.4. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI convocada com este fim deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito das Notas Comerciais.
- 12.3.5. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.
- 12.3.6. Em hipótese alguma a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.
- 12.3.7. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelos regimes fiduciários a serem instituídos pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.
- 12.3.8. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emitente nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Emissora, à Emitente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das



obrigações assumidas pela Emitente nos Documentos da Operação, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas.

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

13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas aqui e no Prospecto Definitivo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas neste Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

- 13.1. Tributação. Serão ou poderão vir a ser, conforme o caso, de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

Imposto sobre a Renda (IR):

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

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos



rendimentos tributáveis: **(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).

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

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB 1585e artigo 859, inciso I, do Decreto 9.580).

Não obstante a isenção de retenção do IRRF, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL **(a)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; **(b)** no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e **(c)** no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 1º



da Lei 14.183). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10º, da Lei 9.532).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

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.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como país ou jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente considerados países ou jurisdições com tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037.



Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, artigo 1º da Lei 10.637 e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer



caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

14. PUBLICIDADE

14.1. Publicidade. Nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (<https://virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e § 4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

14.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados perante a B3, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e enviado para custódia junto à Instituição Custodiante ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VIII a este Termo de Securitização.

16. NOTIFICAÇÕES

16.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário



serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

São Paulo - SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

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

- 16.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando **(i)** entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou **(ii)** por correio eletrônico (*e-mail*), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).
- 16.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.
- 16.1.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu



website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

- 16.1.4. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

17. FATORES DE RISCOS

- 17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 18.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 18.2. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.
- 18.3. Aditamentos. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.
- 18.4. Título Executivo. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, §4º, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.



- 18.5. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
- 18.6. Culpa ou Dolo. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.
- 18.7. Novação. O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.
- 18.8. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
- 18.9. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.
- 18.10. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio



eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

20. FORO

20.1. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2. Execução Específica. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante da página deixado intencionalmente em branco)



Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign
Tela Assinatura - Virgo
Assinado por TATIANA NEVES DOS REIS CRESTANA MEBIMBARRA
CPF: 06858702038
Data e Hora da Assinatura: 15/12/2024 | 16:25:45 BRT
C: SP
CNPJ: 07.049.828/0001-00
Empresa: AC SAFARIAS RFB LTDA

Nome:
Cargo:

DocuSign
Tela Assinatura de Uma Sessão - Virgo
Assinado por VÍTORIA FERREIRA FERREIRA DA SILVA SANTOS ANTONIOLA ESTANISLAU
CPF: 41101042005
Data e Hora da Assinatura: 15/12/2024 | 17:33:09 BRT
C: SP
CNPJ: 07.049.828/0001-00
Empresa: AC SAFARIAS RFB LTDA

Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSign
Tela Assinatura - Vortex
Assinado por VÍTORIA GUBIMARRAS HAVER 43867211848
CPF: 40465711848
Data e Hora da Assinatura: 15/12/2024 | 16:30:48 BRT
C: SP
CNPJ: 07.049.828/0001-00
Empresa: AC SAFARIAS RFB LTDA

Nome:
Cargo:

DocuSign
Tela Assinatura - Vortex
Assinado por ANA CLARA DORVA LOURENÇO ANDRETTI
CPF: 40865711848
Data e Hora da Assinatura: 15/12/2024 | 16:33:56 BRT
C: SP
CNPJ: 07.049.828/0001-00
Empresa: AC SAFARIAS RFB LTDA

Nome:
Cargo:



ANEXO I

FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI 1ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos CRI 1ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	27/1/2025	0,0000%	SIM
2	26/2/2025	0,0000%	SIM
3	26/3/2025	0,0000%	SIM
4	25/4/2025	0,0000%	SIM
5	27/5/2025	0,0000%	SIM
6	25/6/2025	0,0000%	SIM
7	25/7/2025	0,0000%	SIM
8	27/8/2025	0,0000%	SIM
9	25/9/2025	0,0000%	SIM
10	27/10/2025	0,0000%	SIM
11	26/11/2025	0,0000%	SIM
12	26/12/2025	0,0000%	SIM
13	27/1/2026	0,0000%	NÃO
14	25/2/2026	0,0000%	NÃO
15	25/3/2026	0,0000%	NÃO
16	27/4/2026	0,0000%	NÃO
17	27/5/2026	0,0000%	NÃO
18	25/6/2026	0,0000%	NÃO
19	27/7/2026	0,0000%	NÃO
20	26/8/2026	0,0000%	NÃO
21	25/9/2026	0,0000%	NÃO
22	27/10/2026	0,0000%	NÃO
23	25/11/2026	0,0000%	NÃO
24	28/12/2026	0,0000%	NÃO
25	27/1/2027	0,0000%	NÃO
26	25/2/2027	0,0000%	NÃO
27	25/3/2027	0,0000%	NÃO
28	27/4/2027	0,0000%	NÃO
29	26/5/2027	0,0000%	NÃO
30	25/6/2027	0,0000%	NÃO
31	27/7/2027	0,0000%	NÃO
32	25/8/2027	0,0000%	NÃO
33	27/9/2027	0,0000%	NÃO
34	27/10/2027	0,0000%	NÃO
35	25/11/2027	0,0000%	NÃO
36	27/12/2027	0,0000%	NÃO
37	26/1/2028	0,0000%	NÃO
38	25/2/2028	0,0000%	NÃO
39	27/3/2028	0,0000%	NÃO



40	26/4/2028	0,0000%	NÃO
41	25/5/2028	0,0000%	NÃO
42	27/6/2028	0,0000%	NÃO
43	26/7/2028	0,0000%	NÃO
44	25/8/2028	0,0000%	NÃO
45	27/9/2028	0,0000%	NÃO
46	25/10/2028	0,0000%	NÃO
47	27/11/2028	0,0000%	NÃO
48	28/12/2028	0,0000%	NÃO
49	25/1/2029	0,0000%	NÃO
50	27/2/2029	0,0000%	NÃO
51	27/3/2029	0,0000%	NÃO
52	25/4/2029	0,0000%	NÃO
53	25/5/2029	0,0000%	NÃO
54	27/6/2029	0,0000%	NÃO
55	25/7/2029	0,0000%	NÃO
56	27/8/2029	0,0000%	NÃO
57	26/9/2029	0,0000%	NÃO
58	25/10/2029	0,0000%	NÃO
59	27/11/2029	0,0000%	NÃO
60	27/12/2029	100,0000%	NÃO



FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI 2ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos CRI 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	27/1/2025	0,0000%	SIM
2	26/2/2025	0,0000%	SIM
3	26/3/2025	0,0000%	SIM
4	25/4/2025	0,0000%	SIM
5	27/5/2025	0,0000%	SIM
6	25/6/2025	0,0000%	SIM
7	25/7/2025	0,0000%	SIM
8	27/8/2025	0,0000%	SIM
9	25/9/2025	0,0000%	SIM
10	27/10/2025	0,0000%	SIM
11	26/11/2025	0,0000%	SIM
12	26/12/2025	0,0000%	SIM
13	27/1/2026	0,0000%	NÃO
14	25/2/2026	0,0000%	NÃO
15	25/3/2026	0,0000%	NÃO
16	27/4/2026	0,0000%	NÃO
17	27/5/2026	0,0000%	NÃO
18	25/6/2026	0,0000%	NÃO
19	27/7/2026	0,0000%	NÃO
20	26/8/2026	0,0000%	NÃO
21	25/9/2026	0,0000%	NÃO
22	27/10/2026	0,0000%	NÃO
23	25/11/2026	0,0000%	NÃO
24	28/12/2026	0,0000%	NÃO
25	27/1/2027	0,0000%	NÃO
26	25/2/2027	0,0000%	NÃO
27	25/3/2027	0,0000%	NÃO
28	27/4/2027	0,0000%	NÃO
29	26/5/2027	0,0000%	NÃO
30	25/6/2027	0,0000%	NÃO
31	27/7/2027	0,0000%	NÃO
32	25/8/2027	0,0000%	NÃO
33	27/9/2027	0,0000%	NÃO
34	27/10/2027	0,0000%	NÃO
35	25/11/2027	0,0000%	NÃO
36	27/12/2027	0,0000%	NÃO
37	26/1/2028	0,0000%	NÃO
38	25/2/2028	0,0000%	NÃO
39	27/3/2028	0,0000%	NÃO



40	26/4/2028	0,0000%	NÃO
41	25/5/2028	0,0000%	NÃO
42	27/6/2028	0,0000%	NÃO
43	26/7/2028	0,0000%	NÃO
44	25/8/2028	0,0000%	NÃO
45	27/9/2028	0,0000%	NÃO
46	25/10/2028	0,0000%	NÃO
47	27/11/2028	0,0000%	NÃO
48	28/12/2028	0,0000%	NÃO
49	25/1/2029	0,0000%	NÃO
50	27/2/2029	0,0000%	NÃO
51	27/3/2029	0,0000%	NÃO
52	25/4/2029	0,0000%	NÃO
53	25/5/2029	0,0000%	NÃO
54	27/6/2029	0,0000%	NÃO
55	25/7/2029	0,0000%	NÃO
56	27/8/2029	0,0000%	NÃO
57	26/9/2029	0,0000%	NÃO
58	25/10/2029	0,0000%	NÃO
59	27/11/2029	0,0000%	NÃO
60	27/12/2029	100,0000%	NÃO



FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI 3ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos CRI 2ª Série			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	27/1/2025	0,0000%	SIM
2	26/2/2025	0,0000%	SIM
3	26/3/2025	0,0000%	SIM
4	25/4/2025	0,0000%	SIM
5	27/5/2025	0,0000%	SIM
6	25/6/2025	0,0000%	SIM
7	25/7/2025	0,0000%	SIM
8	27/8/2025	0,0000%	SIM
9	25/9/2025	0,0000%	SIM
10	27/10/2025	0,0000%	SIM
11	26/11/2025	0,0000%	SIM
12	26/12/2025	0,0000%	SIM
13	27/1/2026	0,0000%	NÃO
14	25/2/2026	0,0000%	NÃO
15	25/3/2026	0,0000%	NÃO
16	27/4/2026	0,0000%	NÃO
17	27/5/2026	0,0000%	NÃO
18	25/6/2026	0,0000%	NÃO
19	27/7/2026	0,0000%	NÃO
20	26/8/2026	0,0000%	NÃO
21	25/9/2026	0,0000%	NÃO
22	27/10/2026	0,0000%	NÃO
23	25/11/2026	0,0000%	NÃO
24	28/12/2026	0,0000%	NÃO
25	27/1/2027	0,0000%	NÃO
26	25/2/2027	0,0000%	NÃO
27	25/3/2027	0,0000%	NÃO
28	27/4/2027	0,0000%	NÃO
29	26/5/2027	0,0000%	NÃO
30	25/6/2027	0,0000%	NÃO
31	27/7/2027	0,0000%	NÃO
32	25/8/2027	0,0000%	NÃO
33	27/9/2027	0,0000%	NÃO
34	27/10/2027	0,0000%	NÃO
35	25/11/2027	0,0000%	NÃO
36	27/12/2027	0,0000%	NÃO
37	26/1/2028	0,0000%	NÃO
38	25/2/2028	0,0000%	NÃO
39	27/3/2028	0,0000%	NÃO
40	26/4/2028	0,0000%	NÃO
41	25/5/2028	0,0000%	NÃO



42	27/6/2028	0,0000%	NÃO
43	26/7/2028	0,0000%	NÃO
44	25/8/2028	0,0000%	NÃO
45	27/9/2028	0,0000%	NÃO
46	25/10/2028	0,0000%	NÃO
47	27/11/2028	0,0000%	NÃO
48	28/12/2028	0,0000%	NÃO
49	25/1/2029	0,0000%	NÃO
50	27/2/2029	0,0000%	NÃO
51	27/3/2029	0,0000%	NÃO
52	25/4/2029	0,0000%	NÃO
53	25/5/2029	0,0000%	NÃO
54	27/6/2029	0,0000%	NÃO
55	25/7/2029	0,0000%	NÃO
56	27/8/2029	0,0000%	NÃO
57	26/9/2029	0,0000%	NÃO
58	25/10/2029	0,0000%	NÃO
59	27/11/2029	0,0000%	NÃO
60	27/12/2029	100,0000%	NÃO



**ANEXO II
DESPESAS**

DESPESAS FLAT								
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	-	R\$ 14.915,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	-	R\$ 2.979,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 46.700,00	0,00%	R\$ 46.700,00	-	R\$ 46.700,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 1.900,00	0,00%	R\$ 1.900,00	-	R\$ 1.900,00	0,00%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 4.701,00	0,00%	R\$ 4.701,00	-	R\$ 4.701,00	0,00%
Oslo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 36.000,00	11,15%	R\$ 40.517,73	-	R\$ 40.517,73	0,02%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 45.000,00	9,65%	R\$ 49.806,31	-	R\$ 49.806,31	0,03%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	-	R\$ 5.534,03	0,00%



Machado Meyer	Assessor Legal I	FLAT	R\$ 176.308,54	0,00%	R\$ 176.308,54	-	R\$ 176.308,54	0,09%
FASS Advogados	Assessor Legal II	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	-	R\$ 15.000,00	0,01%
Luz Capital Markets	Diagramação	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	-	R\$ 15.000,00	0,01%
PoliCristal	Marketing	FLAT	R\$ 2.800,00	0,00%	R\$ 2.800,00	-	R\$ 2.800,00	0,00%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 24.000,00	16,33%	R\$ 28.684,12	-	R\$ 28.684,12	0,02%
Vortex	Implantação Agente de Liquidação	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	-	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	-	R\$ 5.975,86	0,00%
Total					R\$ 413.690,00	-	R\$ 413.690,00	0,22%

DESPESAS RECORRENTES



PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
Vortex	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 7.200,00	9,65%	R\$ 7.969,01	R\$ 7.969,01	-	0,00%
Vortex	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	-	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 19.000,00	9,65%	R\$ 21.029,33	R\$ 21.029,33	-	0,01%
Vortex	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 2.500,00	9,65%	R\$ 2.767,02	R\$ 2.767,02	-	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	-	0,00%
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	-	0,00%
Trinus	Medição de Obra Nível I	MENSAL	R\$ 4.500,00	14,25%	R\$ 5.247,81	R\$ 62.973,72	-	0,03%
Trinus/Neo	Monitoramento de Carteira	MENSAL	R\$ 2.000,00	14,25%	R\$ 2.332,36	R\$ 27.988,32	-	0,01%



LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 66.408,36	-	0,03%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 240,00	0,00%	R\$ 240,00	R\$ 2.880,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 210,00	0,00%	R\$ 210,00	R\$ 2.520,00	-	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 3.602,00	0,00%	R\$ 3.602,00	R\$ 43.224,00	-	0,02%
Total					R\$ 64.397,97	R\$ 256.917,34	R\$	0,14%



**ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em 3 (Três) Séries, em Classe Única da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão (“**CRI**”) da Emissora, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*”, firmado em 13 de dezembro de 2024 entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“**Agente Fiduciário**” e “**Termo de Securitização**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, conforme e enquanto em vigor, representados integralmente pelas CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelos Fundos.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 586E72C848D471...
Tudo Assinado em DocuSign
Assinado por: TALLA MATEUS PEREIRA OLIVEIRA
CPF: 44160102005
Documento Assinado em: 13/12/2024 16:29:40 BRT
© 2018 DocuSign, Inc. Todos os Direitos Reservados. Assinado em: 13/12/2024 16:29:40 BRT
Código de Verificação: AC 5A7E8E8E 878E 45
Emissor: AC 5A7E8E8E 878E 45

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSign Envelope ID: 586E72C848D471...
Tudo Assinado em DocuSign
Assinado por: TALLA MATEUS PEREIRA OLIVEIRA
CPF: 44160102005
Documento Assinado em: 13/12/2024 16:29:40 BRT
© 2018 DocuSign, Inc. Todos os Direitos Reservados. Assinado em: 13/12/2024 16:29:40 BRT
Código de Verificação: AC 5A7E8E8E 878E 45
Emissor: AC 5A7E8E8E 878E 45

Nome:
Cargo:
CPF:



**ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSES**

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
 Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
 Cidade / Estado: São Paulo - SP
 CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
 Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 SSP/MA
 CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
 Número da Emissão: 236ª
 Número da Série: em 3 (três) Séries, em Classe Única
 Emissor: Virgo Companhia de Securitização
 Quantidade: 190.000
 Forma: nominativa escritural
 Espécie: Quirografária
 Classe: Única

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, 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, 13 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome: _____
 Cargo: _____

Nome: _____
 Cargo: _____



ANEXO V

EMISSÕES COM PARTICIPAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO E EMISSORA OU MEMBROS DO GRUPO ECONÔMICO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Qtd	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VIRGO	17B0048606	R\$ 30.957.851,10	200	IPCA + 10,0000 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO	17A0899147	R\$ 69.913.663,581	69913	IPCA + 6,2988 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	17H0163663	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,0000 %	4	290	15/08/2017	12/06/2041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO	17I0142307	R\$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	17G1674856	R\$ 18.483.737,087	369	IGPM + 11,0000 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



CRI	VIRGO	17I0142635	R\$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	17L0765996	R\$ 350.000.000,00	350000	IPCA + 7,0000 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo,
CRI	VIRGO	17L0776106	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 19,0800 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo,
CRI	VIRGO	17B0048622	R\$ 12.644.756,00	200	IPCA + 23,0600 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo,
CRI	VIRGO	17B0048624	R\$ 21.798,034	21	IPCA + 13,6500 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo,



Fiança,
Subordinação

CRI	VIRGO	18D0698877	R\$ 80.000.000,00	8000	CDI + 2,0000 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	18F0849431	R\$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 7,0000 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	18F0849476	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 19,0800 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	18G0705308	R\$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,2500 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO	19B0177968	R\$ 110.000.000,00	110000	CDI + 1,7000 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	19E0171753	R\$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,5000 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	19E0299199	R\$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,0000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	19G0290123	R\$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 6,0000 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	19G0801197	R\$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,0000 %	4	45	23/07/2019	28/08/2027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO	19G0290175	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 21,3650 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	19H0358499	R\$ 19.123.217,82	63	10%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZA DO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO	19I0739560	R\$ 237.663.247,85	237661	CDI + 2,0000 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	19I0739706	R\$ 25.241.041,042	25241	CDI + 3,0000 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	19I0739707	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,0000 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO	19K0981679	R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 6,0000 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	19K0981682	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,0000 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	19K1033635	R\$ 27.000.000,00	27000	IGPM + 9,6000 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	19K1056888	R\$ 115.000.000,00	115000	CDI + 8,6400 %	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	19L0838850	R\$ 78.635.000,00	78635	IPCA + 4,3500 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança



CRI	VIRGO	19L0816266	R\$ 21.944.579, 98	21944	IPCA + 11,0000 %	4	61	05/12/2019	30/07/2026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	19L0838765	R\$ 60.471.000, 00	60471	CDI + 1,7500 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	19L0882278	R\$ 80.119.917, 94	80110	IPCA + 6,0000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	20A0797060	R\$ 145.000.000 ,00	145000	CDI + 2,5000 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	20A0797173	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 4,0490 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	19L0987208	R\$ 26.979.654, 61	26979	IPCA + 8,6464 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	VIRGO	20A0838378	R\$ 90.000.000,00	90000	127,0000% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	20A0952498	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 9,2500 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	20B0820360	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	20C0936929	R\$ 30.055.000,00	30055	IPCA + 6,5000 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO	20D0942992	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,6800 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARAND A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	20D0809562	R\$ 47.500.000,00	47500	CDI + 7,0000 %	4	98	17/04/2020	28/01/2026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO	20E0840254	R\$ 23.577.000,00	23577	IGPM + 9,0000 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	20E0896474	R\$ 11.000.000,00	11000	IGPM + 9,0000 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	20G0000464	R\$ 5.785.215,56	5785	IGPM + 9,5000 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO	CRA020002S4	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 2,5000 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	20H0050614	R\$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 12,0000 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	20H0050651	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 12,0000 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,



Coobrigação,
Fundo, Fiança

CRI	VIRGO	20H0051749	R\$ 12.200.000,00	12200	IPCA + 12,0000 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO	20H0051754	R\$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO	20H0620360	R\$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 10,5000 %	4	73	07/08/2020	22/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO	20I0777292	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,5000 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTI RENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros



CRI	VIRGO	20I0871906	R\$ 8.400.000,0 0	8400	IPCA + 9,0000 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO	20I0873238	R\$ 2.100.000,0 0	2100	IPCA + 9,0000 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	
CRI	VIRGO	20I0873545	R\$ 600.000,00	600	IPCA + 9,0000 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	
CRI	VIRGO	20I0873273	R\$ 2.400.000,0 0	2400	IPCA + 9,0000 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	
CRI	VIRGO	20I0873600	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 9,0000 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	



CRI	VIRGO	20I0873633	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 9,0000 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO	20I0904073	R\$ 5.292.000,00	5292	IPCA + 9,5000 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	20J0812325	R\$ 175.000.000,00	175000	CDI + 2,5000 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	20J0812343	R\$ 175.000.000,00	175000	CDI + 6,0000 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	20J0812309	R\$ 43.250.000,00	43250	IPCA + 6,9500 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	20J0836808	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança



CRA	VIRGO	CRA020003K6	R\$ 116.500.000,00	116500	IPCA + 8,0000 %	22	ÚNICA	28/10/2020	17/12/2025	FEDRIGONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA020003K7	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 5,5193 %	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA020003K9	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 4,2500 %	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA020002S5	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 20,0000 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	VIRGO	CRA020003K0	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 4,4462 %	17	ÚNICA	16/11/2020	16/11/2026	SSA	Adimplente	
CRI	VIRGO	20J0909885	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 6,5000 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	VIRGO	21C0834079	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 13,9000 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032	QUARESME IRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	20K0568000	R\$ 90.652.000, 00	90652	IPCA + 7,5000 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO	20K0571487	R\$ 235.000.000 ,00	235000	IPCA + 5,3393 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACA W	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO	20K0713315	R\$ 34.000.000, 00	3400	IPCA + 12,6800 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	20K0866670	R\$ 99.759.000, 00	99759	IPCA + 7,0000 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO	20L0456514	R\$ 105.400.000 ,00	105400	IPCA + 6,0000 %	4	ÚNICA	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	20L0456719	R\$ 50.400.000, 00	50400	CDI + 2,5000 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	20L0654086	R\$ 9.850.000,0 0	9850	IGPM + 7,3100 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21A0775566	R\$ 3.642.500,0 0	36425	INCC-M + 11,5000 %	4	181	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0775592	R\$ 1.057.500,0 0	10575	INCC-M + 15,9400 %	4	182	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0775722	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	183	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0850275	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	184	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO	21A0850298	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21B0000204	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0850418	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0850462	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0850592	R\$ 1.125.000,0 0	11250	INCC-M + 15,9400 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO	21A0850574	R\$ 3.875.000,0 0	38750	INCC-M + 11,5000 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	20L0871127	R\$ 9.955.000,0 0	9955	IGPM + 7,3100 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO	20L0871093	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 11,5000 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21A0826515	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21A0859444	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	21A0869388	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	149	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21L0050460	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21A0607944	R\$ 3.420.000,0 0	3420	IPCA + 15,0000 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0607952	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0607958	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRA	VIRGO	CRA02100001	R\$ 329.000.000,00	329000	IPCA + 4,0563 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO	CRA02100002	R\$ 151.000.000,00	151000	IPCA + 4,2095 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21B0163618	R\$ 12.500.000,00	12500	15,7%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0710682	R\$ 24.600.000,00	24600	IPCA + 10,0000 %	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0710782	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,0000 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0528814	R\$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 13,9000 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0822819	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,0000 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária



de Direitos
Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO	21C0822821	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 13,9000 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESME IRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0830878	R\$ 6.500.000,0 0	6500	IPCA + 11,0000 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESME IRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0830879	R\$ 1.500.000,0 0	1500	IPCA + 13,9000 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESME IRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0834078	R\$ 4.500.000,0 0	4500	IPCA + 11,0000 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESME IRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0528435	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 11,0000 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESME IRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO	21C0482259	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,5000 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21C0093883	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,0000 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA021000MG	R\$ 288.620.000,00	288620	IPCA + 3,7992 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO	CRA021000MH	R\$ 523.024.000,00	523024	IPCA + 4,1369 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO	21C0144818	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 9,0000 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO	CRA021000MA	R\$ 175.000.000,00	175000	IPCA + 5,0830 %	31	ÚNICA	15/03/2021	16/03/2026	HORTIFRUTI	Inadimplente	Fundo



CRI	VIRGO	21C0662763	R\$ 63.750.000,00	63750	IPCA + 6,0000 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0663319	R\$ 63.490.000,00	63490	CDI + 4,0000 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0775913	R\$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	159	11/03/2021	20/06/2024	TERRASSA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0551847	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 8,0000 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21C0708963	R\$ 16.792.569,95	16792	IPCA + 7,8000 %	4	219	22/03/2021	22/03/2031	NAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21D0429192	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 7,5000 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	VIRGO	21C0777936	R\$ 40.648.799,78	40648	IPCA + 5,5000 %	4	238	25/03/2021	28/09/2033	TABELA DIRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO	21C0572241	R\$ 12.320.000,00	12320	IGPM + 8,0000 %	4	179	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21C0572272	R\$ 3.080.000,00	3080	IGPM + 8,0000 %	4	180	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO	CRA021000M9	R\$ 253.636.000,00	253636	IPCA + 5,0097 %	32	ÚNICA	22/03/2021	16/03/2026	ISEC CRA NEOMILLE CERRADINHO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO	21C0789317	R\$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,0000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO	CRA021000S8	R\$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,3658 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	BRASILAGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21D0001404	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,5000 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de



Direitos
Creditorios, Fundo

CRI	VIRGO	21D0779652	R\$ 19.529.000,00	19529	IPCA + 7,5000 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21D0779664	R\$ 3.447.000,00	3447	IPCA + 58,8483 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO	CRA021000SB	R\$ 24.980.000,00	24980	IPCA + 7,0000 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANEL I	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO	CRA021000SD	R\$ 23.400.000,00	23400	CDI + 5,0000 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANEL I	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO	CRA021000S9	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,5000 %	33	1	05/05/2021	15/04/2025	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO	CRA021000SA	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,2000 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



Creditorios,
Fundo, Fiança

CRI	VIRGO	21D0456641	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,0000 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	BIOMA XP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21E0432227	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 7,0000 %	4	246	11/05/2021	15/05/2025	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21E0426247	R\$ 24.000.000,00	24000	IPCA + 7,5000 %	4	227	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21E0430965	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 7,5000 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21E0705657	R\$ 187.422.000,00	187422	IPCA + 5,5000 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO	21A0607963	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0607973	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	
CRI	VIRGO	21A0607979	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	
CRI	VIRGO	21A0607995	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	
CRI	VIRGO	21A0608474	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	



CRI	VIRGO	21A0608480	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0608487	R\$ 4.200.000,0 0	4200	IPCA + 11,0000 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21A0608492	R\$ 1.800.000,0 0	1800	IPCA + 15,0000 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21F0185834	R\$ 19.642.371, 92	19642	IPCA + 7,0000 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21F0097589	R\$ 160.000.000 ,00	160000	IPCA + 6,5000 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO	21F0097247	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,5000 %	4	258	08/06/2021	20/05/2026	FL PLAZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21F0906525	R\$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21F0906695	R\$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	292	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21F0906758	R\$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	293	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21F0906786	R\$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	294	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21F0929701	R\$ 14.960.000,00	14960	IPCA + 9,0000 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO	21F0930064	R\$ 3.740.000,00	3740	IPCA + 14,0000 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,
CRI	VIRGO	21F1007974	R\$ 56.248.000,00	56248	CDI + 4,0000 %	4	255	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	
CRI	VIRGO	21F1008310	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,0000 %	4	300	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	
CRI	VIRGO	21F0950009	R\$ 18.820.056,935	18820	IPCA + 6,4000 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	
CRI	VIRGO	21F0950228	R\$ 27.187.121,744	27187	IPCA + 6,4000 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	



Coobrigação,
Fundo, Fiança

CRI	VIRGO	21G0063304	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	299	02/07/2021	16/06/2028	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO	21G0155050	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,3500 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21G0093703	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,6000 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIUR ANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21G0154352	R\$ 42.300.000,00	42300	IPCA + 9,0000 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO	21G0688208	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,3500 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO	21G0708865	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 13,0000 %	4	265	23/07/2021	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21G0785091	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,2500 %	4	314	26/07/2021	21/07/2031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21H0001650	R\$ 23.621.000,00	23621	IPCA + 7,0000 %	4	320	06/08/2021	25/06/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21H0001651	R\$ 2.952.000,00	2952	IPCA + 12,0000 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21H0001652	R\$ 2.954.000,00	2954	IPCA + 105,4344 %	4	339	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo



CRI	VIRGO	21H0700312	R\$ 29.417.241,143	29417	IPCA + 6,2500 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO	21H0176508	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCK S	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21H0176526	R\$ 41.000.000,00	41000	CDI + 5,5000 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCK S	Inadimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21H0697914	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 6,8000 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21H0852617	R\$ 103.790.000,00	103790	IPCA + 6,1518 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO	21H0888186	R\$ 40.200.000,00	40200	IPCA + 7,3557 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21H0888664	R\$ 19.800.000,00	19800	IPCA + 7,3557 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	VIRGO	21F0927708	R\$ 28.300.000,00	28300	CDI + 4,9000 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21H0926710	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,5000 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21I0278118	R\$ 450.000.000,00	450000	IPCA + 5,5212 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	LOG	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO	21I0682823	R\$ 111.649.000,00	111649	IPCA + 5,2500 %	4	358	23/09/2021	22/09/2031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21I0221466	R\$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 6,5000 %	4	351	08/09/2021	16/09/2030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21H0953037	R\$ 26.625.000,00	26625	IPCA + 10,0000 %	4	305	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



de Direitos
Creditorios

CRI	VIRGO	21H0953102	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 10,0000 %	4	354	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21I0682465	R\$ 395.700.000 ,00	395700	IPCA + 6,2500 %	4	366	16/09/2021	22/09/2036	SHOPPING VINCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO	CRA021002Y8	R\$ 120.000.000 ,00	120000	IPCA + 7,2671 %	57	1	15/10/2021	15/10/2026	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA021002Y9	R\$ 30.000.000, 00	30000	IPCA + 7,5818 %	57	2	15/10/2021	15/10/2027	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21I0931497	R\$ 270.100.000 ,00	270100	IPCA + 5,9193 %	4	329	30/09/2021	15/09/2031	CATUAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	2110827770	R\$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 9,0000 %	4	333	30/09/2021	22/01/2035	MARECHAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21J0067399	R\$ 19.200.000,00	19200	IPCA + 7,0000 %	4	360	04/10/2021	21/10/2024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21J0067462	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 7,0000 %	4	361	04/10/2021	21/10/2024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO	21J0300224	R\$ 12.000.000,00	12000	IGPM + 11,5000 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	21J0300975	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança



CRI	VIRGO	21J0302094	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	286	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	21J0302187	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	287	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	21J0302620	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	288	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	21J0649503	R\$ 9.000.000,0 0	9000	IPCA + 10,0000 %	4	352	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	21J0650047	R\$ 2.384.000,00	2384	IPCA + 12,3900 %	4	392	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21J0676131	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	4	259	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO	21J0676148	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	260	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO	21J0676283	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	261	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRA	VIRGO	CRA021002YD	R\$ 20.000.000,00	2000	CDI + 5,7500 %	35	ÚNICA	15/10/2021	22/10/2025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21J0706907	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 8,2500 %	4	210	19/10/2021	22/09/2030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	VIRGO	21J0068517	R\$ 11.856.000,00	11856	IPCA + 9,0000 %	4	368	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21J0070422	R\$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	369	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21J0071738	R\$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	370	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21J0072017	R\$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 9,0000 %	4	389	08/10/2021	22/01/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21J0162961	R\$ 12.035.000,00	12035	IPCA + 7,0000 %	4	357	08/10/2021	22/09/2036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	VIRGO	21J0856001	R\$ 22.999.000,00	22999	IPCA + 7,0000 %	4	403	22/10/2021	25/08/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21J0856063	R\$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 12,0000 %	4	404	22/10/2021	25/09/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21J0856110	R\$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 104,8010 %	4	405	22/10/2021	27/10/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO	21J0705438	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,0950 %	4	391	28/10/2021	13/05/2034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de
CRI	VIRGO	21K0120254	R\$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 12,0000 %	4	344	05/11/2021	16/11/2033	EMA	Adimplente	Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21J0989932	R\$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 10,0000 %	4	379	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	



CRI	VIRGO	21J1001700	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,0000 %	4	399	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21J1001701	R\$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 10,0000 %	4	400	27/10/2021	26/10/2028	LUGANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21K0660418	R\$ 12.932.000,00	12932	IPCA + 12,0000 %	4	384	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21K0660445	R\$ 4.151.000,00	4151	IPCA + 12,0000 %	4	407	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	21K0661041	R\$ 5.743.000,00	5743	IPCA + 12,0000 %	4	408	16/11/2021	20/12/2024	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRA	VIRGO	CRA021004T5	R\$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,0000 %	52	1	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Penhor
CRI	VIRGO	21L0025107	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,3894 %	4	328	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	21L0025202	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 15,3894 %	4	396	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	21L0025258	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,3894 %	4	397	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	21L0002618	R\$ 23.500.000,00	23500	CDI + 4,2500 %	4	364	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	VIRGO	21L0002619	R\$ 58.500.000,00	58500	CDI + 4,2500%	4	365	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	21L0692939	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,6000%	4	429	17/12/2021	16/12/2024	MPD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO	21L0668560	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000%	4	419	17/12/2021	18/12/2024	CONEDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA021005LS	R\$ 20.000.000,00	2000	CDI + 6,5000%	78	ÚNICA	20/12/2021	24/12/2025	PANTANAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22A0253223	R\$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,2000%	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22A0414381	R\$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,0000%	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACA W MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	22A0423267	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,5000 %	4	381	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACA W MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22A0788605	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	4	440	20/01/2022	28/01/2028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO	22B0517033	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 9,5000 %	4	460	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCK S II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22B0517034	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,5000 %	4	461	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCK S II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22B0553420	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 9,5000 %	4	462	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCK S II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA022000B5	R\$ 589.308.000,00	589308	IPCA + 7,0910 %	89	ÚNICA	18/02/2022	05/04/2032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22B0914263	R\$ 23.484.000,00	23484	IPCA + 8,0000 %	4	463	25/02/2022	26/01/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



CRI	VIRGO	22B0914280	R\$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 12,0000 %	4	464	25/02/2022	26/01/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO	22B0914281	R\$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 103,6709 %	4	465	25/02/2022	25/02/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO	22C0050625	R\$ 50.500.000,00	50500	IPCA + 7,2000 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	22B0945202	R\$ 104.606.000,00	104606	IPCA + 9,5000 %	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRAN S	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO	CRA022002H1	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,2500 %	99	ÚNICA	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO	CRA022002XL	R\$ 64.000.000,00	64000	PTAX + 3,5300 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA022002XM	R\$ 511.000.000,00	511000	IPCA + 5,9626 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	



CRA	VIRGO	CRA022002XN	R\$ 625.000.000,00	625000	IPCA + 6,0953 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA022002MH	R\$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,5000 %	107	ÚNICA	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO	CRA0220038P	R\$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,0000 %	112	ÚNICA	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22E0120555	R\$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,5000 %	14	1	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22E0120569	R\$ 9.800.000,00	9800	IPCA + 9,5000 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA0220058Y	R\$ 108.725.000,00	108725	CDI + 6,7500 %	115	ÚNICA	18/05/2022	08/07/2032	CASTILHOS III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRA	VIRGO	CRA0220060P	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,7930 %	97	ÚNICA	25/05/2022	15/05/2030	AGROINSUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22F0284570	R\$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,0000 %	17	ÚNICA	09/06/2022	07/06/2035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	22F0685593	R\$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,5000 %	16	ÚNICA	13/06/2022	25/05/2032	TRINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA022006MZ	R\$ 29.805.600,00	6000	PTAX + 6,5000 %	117	ÚNICA	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	VIRGO	22F1020478	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,7000 %	11	ÚNICA	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRA	VIRGO	CRA022007K9	R\$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,2500 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO	CRA022007KA	R\$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,0000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO	CRA0220079E	R\$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,8000 %	113	ÚNICA	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CRA	VIRGO	CRA022007KI	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,6234 %	114	ÚNICA	15/08/2022	15/08/2030	COCAL IV	Adimplente	
CRI	VIRGO	22G0707570	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,0106 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO	22G0707613	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,4605 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	VIRGO	CRA0220080Z	R\$ 10.050.000,00	10050	PTAX + 7,4000 %	131	ÚNICA	28/07/2022	04/12/2029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



CRA	VIRGO	CRA022007VI	R\$ 93.858.000,00	93858	CDI + 1,5000 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA022007VJ	R\$ 39.107.000,00	39107	CDI + 6,0000 %	55	2	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO		R\$ 23.465.000,00	23465	CDI + 1,0000 %	55	3	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA022007VD	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,0000 %	127	1	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO	CRA022007VE	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,0000 %	127	2	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO	22G0893940	R\$ 26.500.000,00	26500	IPCA + 12,6800 %	36	ÚNICA	19/07/2022	23/06/2027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	22H0718730	R\$ 104.440.000,00	104440	IPCA + 7,0408 %	45	ÚNICA	12/08/2022	15/08/2034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO	22H1116780	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22H1116815	R\$ 6.429.000,00	6429	IPCA + 11,3000 %	41	2	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA022008T0	R\$ 74.971.000,00	74971	IPCA + 9,0000 %	139	ÚNICA	23/08/2022	18/08/2032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO	22H1237505	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	1	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22H1237507	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	2	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	22H1237510	R\$ 5.300.000,0 0	5300	IPCA + 12,6800 %	20	3	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22H1237592	R\$ 5.300.000,0 0	5300	IPCA + 12,6800 %	20	4	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22H1237617	R\$ 5.300.000,0 0	5300	IPCA + 12,6800 %	20	5	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22H1237620	R\$ 5.300.000,0 0	5300	IPCA + 12,6800 %	20	6	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22H1237621	R\$ 5.200.000,0 0	5200	IPCA + 12,6800 %	20	7	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	22H1237622	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22I0097904	R\$ 22.595.000,00	22595	IPCA + 8,0000 %	53	1	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO	22I0098043	R\$ 2.824.000,00	2824	IPCA + 12,0000 %	53	2	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO	22I0098500	R\$ 2.825.000,00	2825	IPCA + 77,6390 %	53	3	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO	CRA02200B42	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,7500 %	144	1	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA02200B43	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,1500 %	144	2	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRA	VIRGO	CRA02200BQ9	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,2500%	146	1	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA02200BQA	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,0000%	146	2	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA02200BQB	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,8500%	146	3	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA02200BQC	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 7,6500%	146	4	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA02200D9U	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,0000%	149	ÚNICA	19/12/2022	15/12/2027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO	CRA02200DQO	R\$ 48.350.000,00	48350	IPCA + 9,0000%	148	ÚNICA	13/12/2022	18/08/2032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO	CRA02200DW1	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 8,2000%	140	1	15/12/2022	02/07/2027	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



CRA	VIRGO	CRA02200DW2	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 8,2000%	140	2	15/12/2022	02/07/2026	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO	22L1416958	R\$ 46.124.000,00	46124	CDI + 4,7500%	71	ÚNICA	22/12/2022	23/12/2026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22L1463276	R\$ 29.000.000,00	29000	CDI + 4,0000%	79	1	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	22L1463473	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,0000%	79	2	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA02200DW3	R\$ 44.000.000,00	44000	CDI + 4,5000%	153	1	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO	CRA02200DW4	R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 6,0000%	153	2	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel



CRA	VIRGO	CRA023003JX	R\$ 231.930.000,00	231930	CDI + 3,0000 %	158	1	31/03/2023	15/03/2029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA023003JY	R\$ 168.070.000,00	168070	IPCA + 8,9738 %	158	2	31/03/2023	15/03/2030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA023005EH	R\$ 48.300.000,00	48300	CDI + 5,5000 %	165	ÚNICA	21/03/2023	27/03/2029	TRANSBROTENSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO	22I2046002	R\$ 19.114.000,00	19114	IPCA + 9,0000 %	53	4	12/05/2023	26/10/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO	22I2046003	R\$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,0000 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO	22I2046004	R\$ 5.372.000,00	5372	0,001%	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO	CRA02300AYH	R\$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,0000 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



CRA	VIRGO	CRA02300FW9	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI + 3,0000 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO	CRA02300FWA	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO	CRA02300G1T	R\$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,0000 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de
CRI	VIRGO	23G2098019	R\$ 21.615.000,00	21615	IPCA + 10,0000 %	110	ÚNICA	28/07/2023	01/09/2038	CONEXAME RICA	Adimplente	Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo Alienação Fiduciária de
CRI	VIRGO	23H1248838	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 10,3000 %	108	ÚNICA	10/08/2023	29/08/2029	BBP MATERA	Adimplente	Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de
CRI	VIRGO	23H1074707	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 9,0000 %	107	ÚNICA	11/08/2023	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros, Fundo



CRA	VIRGO	CRA021004T7	R\$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,0000 %	52	2	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
CRA	VIRGO	CRA021004T8	R\$ 17.000.000,00	17000	CDI + 5,0000 %	52	3	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Aval
CRA	VIRGO	CRA022001P6	R\$ 61.750.000,00	61750	CDI + 2,0000 %	101	ÚNICA	21/02/2022	20/04/2028	VIRGO - BATATAIS - CRA 1	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO	CRA022001P7	R\$ 12.750.000,00	12750	CDI + 2,7500 %	102	ÚNICA	21/02/2022	23/06/2028	VIRGO - CRA - BATATAIS - CRA 2	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO	CRA022008N5	R\$ 40.572.000,00	40572	PTAX + 4,7100 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA0220073P	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,2063 %	125	ÚNICA	15/07/2022	16/07/2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA022008N6	R\$ 539.264.000,00	539264	IPCA + 6,3919 %	122	2	15/09/2022	15/09/2032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	



CRA	VIRGO	CRA022008N7	R\$ 984.140.000,00	984140	IPCA + 6,6614 %	122	3	15/09/2022	15/09/2037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRI	VIRGO	20B0849635	R\$ 54.500.000,00	54500	7,5%	4	92	18/02/2020	19/11/2031	LYON CRI VIRGO	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO	21A0709253	R\$ 136.354.166,536	136354	IPCA + 5,2500 %	4	99	18/01/2021	06/01/2039	ISEC 99 BRF VI - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO	20F0719220	R\$ 56.844.762,19	56844	IPCA + 5,0000 %	4	93	30/06/2020	05/07/2045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO	20I0106180	R\$ 67.508.700,00	70000	IPCA + 4,5000 %	4	90	10/09/2020	03/10/2030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CRI	VIRGO	20L0690127	R\$ 41.775.000,00	41775	CDI + 1,3000 %	4	155	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO	19J0279390	R\$ 11.700.000,00	11700	IPCA + 11,0000 %	4	50	18/10/2019	11/03/2025	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca



CRI	VIRGO	20L0766583	R\$ 163.225.000,00	163225	IPCA + 3,9000 %	4	156	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO	21C0711012	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	204	17/03/2021	25/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO	21C0731446	R\$ 82.500.000,00	82500	IPCA + 6,2500 %	4	229	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI - FASANO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO	21C0804527	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 7,8000 %	4	205	17/03/2021	26/03/2029	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO	21C0804567	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	206	17/03/2021	27/03/2028	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO	21C0804584	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	207	17/03/2021	25/03/2030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO	21C0732722	R\$ 82.500.000,00	82500	IPCA + 6,2500 %	4	230	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimplente	Fiança



CRI	VIRGO	21F0165264	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 5,0000 %	4	250	08/07/2021	24/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO	21F0097802	R\$ 10.589.000,00	10589	IPCA + 8,5000 %	4	295	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21F0968888	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,5000 %	4	277	21/06/2021	16/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO	21F0137485	R\$ 10.725.000,00	10725	IPCA + 9,0000 %	4	296	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21F0186712	R\$ 6.125.000,00	6125	IPCA + 9,0000 %	4	297	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21F0186815	R\$ 11.061.000,00	11061	IPCA + 9,0000 %	4	298	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21H0875649	R\$ 20.150.000,00	20150	IPCA + 12,0000 %	4	348	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO	21H0875786	R\$ 6.450.000,00	6450	IPCA + 12,0000 %	4	349	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21H0875868	R\$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 12,0000 %	4	350	19/08/2021	29/11/2024	VIRGO JK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	21K0637078	R\$ 56.000.000,00	56000	IPCA + 7,7000 %	4	390	03/12/2021	18/11/2031	RZK SOLAR 01 - VIRGO 390 - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO	22H0166203	R\$ 57.190.000,00	57190	IPCA + 11,7687 %	33	1	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	22L0335858	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 7,7700 %	37	ÚNICA	08/12/2022	29/07/2036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	22J0120088	R\$ 108.100.000,00	108100	IPCA + 8,0000 %	52	ÚNICA	03/10/2022	27/07/2035	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplente	Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas



CRI	VIRGO	22H0166224	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,6109 %	33	2	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CRI	VIRGO	22I0970801	R\$ 255.889.000,00	255889	CDI + 0,8000 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO	22I0970804	R\$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,8000 %	54	2	06/10/2022	15/09/2029	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO	22I0970868	R\$ 306.897.000,00	306897	IPCA + 6,9000 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO	23H1897166	R\$ 10.400.000,00	10400	IPCA + 12,0000 %	115	1	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	23H2483226	R\$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,0000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	



CRI	VIRGO	23H2483227	R\$ 11.200.000,00	11200	IPCA + 12,0000 %	115	3	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	23H2483243	R\$ 9.400.000,00	9400	IPCA + 12,0000 %	115	4	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO	23H2463705	R\$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,0000 %	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	23H2496612	R\$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,0000 %	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	23H2509216	R\$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 11,0000 %	109	3	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	VIRGO	23H2511004	R\$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,0000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	23H2511006	R\$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,5000 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	23H2511201	R\$ 4.481.000,00	4481	IPCA + 9,0000 %	109	6	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	23H2511202	R\$ 4.844.000,00	4844	IPCA + 8,5000 %	109	7	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA02300MJ9	R\$ 2.000.000,00	2000000	CDI + 1,5000 %	179	1	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	



CRA	VIRGO	CRA02300MOP	R\$ 438.015.000,00	438015	CDI + 13,0304 %	179	2	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02300MOQ	R\$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,5408 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02300MOR	R\$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,7500 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO	2311275811	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,0000 %	4	502	24/07/2023	22/12/2024	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO	23I2156604	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,0000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	INVERT GAFISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança
CRA	VIRGO	CRA02300NX9	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,5000 %	180	ÚNICA	17/10/2023	19/10/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO	23J2094862	R\$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 12,0000 %	124	ÚNICA	25/10/2023	22/12/2028	IPIOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



Creditorios, Fiança de Outros

CRI	VIRGO	21G1034873	R\$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 13,0000 %	4	500	31/07/2023	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	23K2116634	R\$ 187.303.216,50	150000	IPCA + 5,5000 %	119	ÚNICA	20/11/2023	21/12/2026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO	CRA02300VMX	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,6000 %	189	ÚNICA	15/12/2023	22/12/2028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO	CRA024001E6	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI + 6,1000 %	190	ÚNICA	26/01/2024	25/05/2029	ZANCANARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO	24A2806776	R\$ 52.000.000,00	52000	IPCA + 8,7000 %	139	1	31/01/2024	19/01/2039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

186



CRI	VIRGO	24A2300085	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,2000 %	140	1	22/01/2024	22/02/2029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	24A2300084	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,5000 %	140	2	22/01/2024	26/02/2031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	24B0014064	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	130	ÚNICA	02/02/2024	16/02/2029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA024002S1	R\$ 359.943.000,00	359943	CDI + 1,1000 %	197	1	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA024002S2	R\$ 611.831.000,00	611831	CDI + 11,8085 %	197	2	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA024002S3	R\$ 1.028.226.000,00	1028226	CDI + 12,1569 %	197	3	21/03/2024	15/03/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA024005V7	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 3,0000 %	194	1	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



CRA	VIRGO	CRA024003PF	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,0000 %	196	1	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO	CRA024003PG	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,4000 %	196	2	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Aval, Aval
CRI	VIRGO	24C1690314	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 9,7500 %	148	1	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança
CRI	VIRGO	24C1690313	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 10,7500 %	148	2	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO	24D3462826	R\$ 66.000.000,00	66000	IPCA + 11,0000 %	149	1	22/04/2024	26/04/2034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO	23I2156604	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,0000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança



CRI	VIRGO	24D3314467	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,7500 %	99	1	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	24D3314572	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,3500 %	99	2	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	24D3314714	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,7500 %	99	3	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO	24D3314806	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 9,3500 %	99	4	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO	CRA024004S9	R\$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	



CRA	VIRGO	CRA024004SA	R\$ 617.000.000,00	617000	IPCA + 6,4500 %	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA024004SB	R\$ 615.000.000,00	615000	IPCA + 6,6500 %	204	3	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA024004SC	R\$ 616.000.000,00	616000	IPCA + 6,9000 %	204	4	15/05/2024	16/05/2044	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA0240058Y	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,8500 %	205	ÚNICA	10/05/2024	14/05/2030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO	CRA024005V8	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 8,0000 %	194	2	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO	CRA024007EP	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,0000 %	200	ÚNICA	18/07/2024	17/07/2030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor
CRA	VIRGO	CRA024007VE	R\$ 36.231.000,00	36231	CDI + 4,0000 %	215	1	09/08/2024	05/10/2027	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



CRA	VIRGO	CRA024007VF	R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 4,0000 %	215	2	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO	CRA024007VG	R\$ 2.750.000,00	2750	CDI	215	3	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO	24H2169780	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,0000 %	4	505	23/08/2024	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO	24G2730555	R\$ 16.369.000,00	16369	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07/2024	25/02/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO	24G2730557	R\$ 2.046.000,00	2046	IPCA + 12,0000 %	53	8	29/07/2024	25/02/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO	24G2730561	R\$ 2.047.000,00	2047	IPCA + 0,0001 %	53	9	29/07/2024	25/03/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



CRA	VIRGO	CRA0240086M	R\$ 30.432.000,00	30432	CDI + 3,5200%	213	ÚNICA	06/09/2024	02/08/2028	SHULL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO	24H2219162	R\$ 52.000.000,00	52000	CDI + 4,2500%	4	507	26/08/2024	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA024008SP	R\$ 160.000.000,00	160000	CDI + 4,0000%	217	ÚNICA	11/10/2024	15/10/2030	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO	CRA0240086J	R\$ 500.000.000,00	500000	PTAX + 5,3000%	218	1	15/09/2024	05/09/2029	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA0240086K	R\$ 961.818.000,00	961818	IPCA + 2,0000%	218	2	15/09/2024	15/09/2034	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA0240086L	R\$ 436.311.000,00	436311	IPCA + 2,0000%	218	3	15/09/2024	15/09/2044	SEARA	Adimplente	



CRA	VIRGO	CRA02400AHU	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,3000 %	212	ÚNICA	05/11/2024	20/11/2029	UPPER DOG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Garantia Corporativa Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	VIRGO	24J2339041	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,3894 %	4	508	07/10/2024	17/06/2027	MARCA BRASIL	Adimplente	Creditorios, Coobrigação, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos
CR	VIRGO	24K1507382	R\$ 110.000.000,00	110000	13,55%	8	1	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Creditorios, Aval Alienação Fiduciária de Direitos
CR	VIRGO	24K1507393	R\$ 30.000.000,00	30000	0,0001%	8	2	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Creditorios, Aval Alienação Fiduciária de Direitos
CRI	VIRGO	24K1807630	R\$ 102.663.000,00	102663	CDI + 3,0000 %	229	ÚNICA	12/11/2024	22/11/2029	CONSTRUTORA JL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



CRI	VIRGO	24K1813066	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,7500%	191	1	12/11/2024	17/11/2031	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO	24K1813067	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 3,0000%	191	2	12/11/2024	16/11/2034	BURITI	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400BKR	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000%	234	ÚNICA	21/12/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400BKS	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000%	235	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400BKV	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000%	238	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400BKW	R\$ 1.000,00	1	CDI + 1,6000%	239	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400BKX	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000%	240	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	



CRA	VIRGO	CRA02400BKU	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	237	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400BKZ	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	242	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400BKY	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	241	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400BKT	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	236	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400BKQ	R\$ 74.000.000,00	74000	1,6%	233	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400AYL	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 105,0000 %	232	1	29/11/2024	16/11/2029	MINERVA	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400AYM	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,6000 %	232	2	29/11/2024	16/11/2029	MINERVA	Adimplente



CRA	VIRGO	CRA02400AYN	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,6000 %	232	3	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400AYO	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,7500 %	232	4	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400AYP	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	14,6792%	232	5	29/11/2024	16/11/2034	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO	24K2582816	R\$ 384.000.000,00	384000	IPCA + 0,7000 %	230	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2037	GUARDIAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO	CRA02400BQC	R\$ 52.500.000,00	52500	0,2%	231	1	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Cessão Fiduciária, Aval
CRA	VIRGO	CRA02400BQB	R\$ 17.500.000,00	17500	3,75%	231	2	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Cessão Fiduciária, Aval
CRI	VIRGO		R\$ 1.000.000.000,00	1000000	4%	216	1	05/12/2024	17/12/2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas



CRI	VIRGO		R\$ 1.000.000.000,00	1000000	IPCA + 3,7500 %	216	2	05/12/2024	17/12/2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO		R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	225	ÚNICA	06/12/2024	17/11/2031	BURITI II	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400BVU	R\$ 12.551.000,00	12551	CDI + 3,0000 %	245	1	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400BVV	R\$ 31.138.000,00	31138	CDI	245	2	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400CT6	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	251	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL I	Adimplente	
CRA	VIRGO	CRA02400CT7	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	252	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL II	Adimplente	



CRA	VIRGO	CRA02400CT8	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500%	253	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL III	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400CT9	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500%	254	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL IV	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400CTA	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500%	255	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL V	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400CTB	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500%	256	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VI	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400CTC	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500%	257	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VII	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400CTD	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500%	258	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VIII	Adimplente
CRA	VIRGO	CRA02400CTE	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500%	259	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL IX	Adimplente



CRA	VIRGO	CRA02400CTF	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500%	260	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL X	Adimplente	
CRI	VIRGO		R\$ 15.015.000,00	15015	IPCA	172	ÚNICA	03/12/2024	20/12/2038	CIDADE UNIVERSITARIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval



ANEXO VI

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO

Imóvel (RGI / Matrícula / Endereço)	Proprietário	Possui Habite-Se	Valor Estimado de Recursos da Emissão a serem Alocados no Imóvel (R\$)	Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de Recursos Destinados ao Imóvel Decorrentes de outras Fontes de Recursos	Empreendimento Objeto de Destinação de Recursos de Outra Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários?
290.008 / 18 ^o Cartório de Registro de Imóveis	Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.	Não	190.000.000,00	100,00%	Não aplicável	Sim



ANEXO VII

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DESCRIÇÃO DA CCI PRIMEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 18 de dezembro de 2024.
-------------------------------	--

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE ou EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar							
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.							
CNPJ: 47.944.216/0001-79							
ENDEREÇO: Rua Arminda, n.º 93, Vila Nova Conceição							



COMPLEMENTO	conj. 81, sala A, Edifício Persona	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04545-100
-------------	------------------------------------	--------	-----------	----	----	-----	-----------

4. TÍTULO

"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda." por meio do qual a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em três séries, para colocação privada ("Termo de Emissão", sendo a primeira série "Notas Comerciais Primeira Série", a segunda série "Notas Comerciais Segunda Série", e a terceira série "Notas Comerciais Terceira Série" e, quando em conjunto, "Notas Comerciais", respectivamente).

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) referente às Notas Comerciais Primeira Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Empreendimento	Matrícula	Endereço completo
"Casa Fendi".	290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis	Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000

7. CONDIÇÕES DA NOTA COMERCIAL PRIMEIRA SÉRIE

Data de Vencimento	18 de dezembro de 2029.
Data de Emissão	24 de dezembro de 2024.
Emitente:	ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. , acima qualificada.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de Notas Comerciais	105.000 (cento e cinco mil).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente..



<p>Juros Remuneratórios</p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) limitado a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração 1ª Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.13 do Termo de Emissão.</p>
<p>Encargos</p>	<p>Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios”).</p>



<p>Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será feito (i) nas datas previstas no <u>Anexo III</u> ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração 1ª Série</u>"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o último na Data de Vencimento; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou (iii) na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento.</p>
<p>Garantia Fidejussória</p>	<p>As Notas Comerciais contarão com o aval de EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 e da NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 40.653.178/0001-56, nos termos do Termo de Emissão.</p>



<p>Garantias Reais</p>	<p>A CCI Primeira Série não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais Primeira Série, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>
<p>Local do Pagamento</p>	<p>Conforme disposto no Termo de Emissão.</p>
<p>Outras Informações</p>	<p>Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.</p>



DESCRIÇÃO DA CCI SEGUNDA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 18 de dezembro de 2024.
-------------------------------	--

SÉRIE	2	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral			
1. EMITENTE ou EMISSORA								
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO								
CNPJ: 08.769.451/0001-08								
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar								
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501- 900	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ: 22.610.500/0001-88								
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros								
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425- 020	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.								
CNPJ: 47.944.216/0001-79								
ENDEREÇO: Rua Arminda, n.º 93, Vila Nova Conceição								
COMPLEMENTO	conj. 81, sala A, Edifício	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04545- 100	



	Persona						
4. TÍTULO							
<p>"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda." por meio do qual a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em três séries, para colocação privada ("<u>Termo de Emissão</u>", sendo a primeira série "<u>Notas Comerciais Primeira Série</u>", a segunda série "<u>Notas Comerciais Segunda Série</u>", e a terceira série "<u>Notas Comerciais Terceira Série</u>" e, quando em conjunto, "<u>Notas Comerciais</u>", respectivamente).</p>							
<p>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referente às Notas Comerciais Segunda Série.</p>							
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO							
Empreendimento		Matrícula		Endereço completo			
"Casa Fendi".		290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis		Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000			
7. CONDIÇÕES DA NOTA COMERCIAL SEGUNDA SÉRIE							
Data de Vencimento		18 de dezembro de 2029.					
Data de Emissão		24 de dezembro de 2024.					
Emitente:		ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., acima qualificada.					
Valor Nominal Unitário		R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.					
Quantidade de Notas Comerciais		42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas).					
Atualização Monetária		O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente..					
Juros Remuneratórios		Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário					



	<p>das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) limitado a 3,69% (três inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração 2ª Série</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.14 do Termo de Emissão.</p>
<p>Encargos</p>	<p>Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("<u>Encargos Moratórios</u>").</p>
<p>Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será feito (i) nas datas previstas no <u>Anexo III</u> ao</p>



	<p>Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração 2ª Série</u>"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o último na Data de Vencimento; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou (iii) na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento.</p>
<p>Garantia Fidejussória</p>	<p>As Notas Comerciais contarão com o aval de EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 e da NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 40.653.178/0001-56, nos termos do Termo de Emissão.</p>
<p>Garantias Reais</p>	<p>A CCI Segunda Série não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais Segunda Série, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>



Local do Pagamento	Conforme disposto no Termo de Emissão.
Outras Informações	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.



DESCRIÇÃO DA CCI TERCEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 18 de dezembro de 2024.
-------------------------------	--

SÉRIE	3	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral			
1. EMITENTE ou EMISSORA								
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO								
CNPJ: 08.769.451/0001-08								
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar								
COMPLEMENTO	Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501- 900	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.								
CNPJ: 22.610.500/0001-88								
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros								
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425- 020	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.								
CNPJ: 47.944.216/0001-79								
ENDEREÇO: Rua Arminda, n.º 93, Vila Nova Conceição								
COMPLEMENTO	conj. 81, sala A, Edifício	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04545- 100	



	Persona						
--	---------	--	--	--	--	--	--

4. TÍTULO

"Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda." por meio do qual a Devedora realizou sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em três séries, para colocação privada ("Termo de Emissão", sendo a primeira série "Notas Comerciais Primeira Série", a segunda série "Notas Comerciais Segunda Série", e a terceira série "Notas Comerciais Terceira Série" e, quando em conjunto, "Notas Comerciais", respectivamente).

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais) referente às Notas Comerciais Terceira Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Empreendimento	Matrícula	Endereço completo
"Casa Fendi".	290.008 / 18º Cartório de Registro de Imóveis	Rua Acutiranha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000

7. CONDIÇÕES DA NOTA COMERCIAL TERCEIRA SÉRIE

Data de Vencimento	18 de dezembro de 2029.
Data de Emissão	24 de dezembro de 2024.
Emitente:	ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. , acima qualificada.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de Notas Comerciais	42.500 (quarenta e duas mil e quinhentas).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente..
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário



	<p>das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) limitado a 3,68% (três inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração 3ª Série</u>"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de Capitalização, desde a Primeira Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, conforme a Cláusula 6.15 do Termo de Emissão.</p>
<p>Encargos</p>	<p>Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("<u>Encargos Moratórios</u>").</p>
<p>Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será feito (i) nas datas previstas no <u>Anexo III</u> ao</p>



	<p>Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração 3ª Série</u>"), sendo o primeiro pagamento realizado em 20 de dezembro de 2025 para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e o último na Data de Vencimento; (ii) na data da liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em razão dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão); e/ou (iii) na data em que ocorrer o resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão amortizadas na Data de Vencimento.</p>
<p>Garantia Fidejussória</p>	<p>As Notas Comerciais contarão com o aval de EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n.º MG 14378853, expedido pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 e da NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, Jardim Caravelas, CEP 04.728-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 40.653.178/0001-56, nos termos do Termo de Emissão.</p>
<p>Garantias Reais</p>	<p>A CCI Terceira Série não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais Terceira Série, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>



Local do Pagamento	Conforme disposto no Termo de Emissão.
Outras Informações	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.



ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Custodiante"), na qualidade de Custodiante do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão") e do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, do Termo de Emissão, do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização") e a Escritura de Emissão de CCI que, conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelos Fundos, encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários em 3 (três) séries, em classe única, da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão ("CRI", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada na 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 CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 13 de dezembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
 Lídia Gabriela Assis
 Assinado por VÍTORIA GERMANOES SILVA 4364701848
 CNP: 4026701848
 Documento de Assinatura: 1/1/2024 | 18:50:23 BRT
 © ICP-Brasil. Cui: Sistema de Registro Federal do Brasil - RFB
 © ICP
 Empresa: AC SERASA FIDF S/A

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
 Ana Clara Lourenço
 Assinado por ANA CLARA DORIS LOURENÇO 4266717823
 CNP: 42666717823
 Documento de Assinatura: 1/1/2024 | 18:29:48 BRT
 © ICP-Brasil. Cui: Sistema de Registro Federal do Brasil - RFB
 © ICP
 Empresa: AC SERASA FIDF S/A

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII

CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA DEVEDORA, REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

CNPJ nº 47.944.216/0001-79

NIRE 35.239.908.545

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2024

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 09 dias do mês de dezembro do ano de 2024, às 09:00 horas, na sede da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda., localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04.545-100 ("Sociedade").
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Presente a **Equação Negócios Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.689.449/0001-11 ("Sócia"), sócia representando a totalidade do capital social da Sociedade.
- 3. MESA:** Presidente: **Eduardo José do Nascimento**; Secretário: **Richard Kim**.
- 4. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** a realização, pela Sociedade, nos termos do Termo de Emissão (conforme definido abaixo) e da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195"), da sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, cujo valor e quantidade de notas comerciais escriturais serão oportunamente definidos pela administração da Sociedade ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente), a serem colocadas de forma privada para subscrição da **Virgo Companhia de Securitização**, companhia securitizadora inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), que servirão de lastro no âmbito da operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis do imobiliários, em 3 (três) séries, da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e do artigo 26, inciso VIII, inciso (b) Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a intermediação de instituição financeira responsável pela coordenação, colocação e distribuição pública dos CRI ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), sob regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação com relação à totalidade dos CRI, e serão destinados a investidores qualificados, conforme definição prevista no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Três Séries, da 236ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e **Vórtx**

eduardo@awbridge.com.br
Rubricado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610
D4Sign



Richardskim@gmail.com
Rubricado
RICHARD KIM
27817226857
D4Sign



22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente); **(ii)** a autorização para que a Sociedade constitua, em favor da Securitizadora, no âmbito da Emissão, a **(ii.a)** cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Sociedade, oriundos das vendas futuras das Unidades (conforme definido no Termo de Emissão) ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"); **(ii.b)** a alienação fiduciária sobre o Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão), a ser constituída sob condição suspensiva nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); **(iii)** a autorização para que a Sociedade, na qualidade de interveniente anuente, celebre o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva*", a ser celebrado entre a Sócia, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Sociedade, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia"), por meio do qual a Sócia alienará fiduciariamente as cotas de emissão da Sociedade e de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, em favor da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Quotas" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Direitos Creditório e a Alienação Fiduciária de Imóvel, as "Garantias Reais"); **(iv)** a autorização à administração da Sociedade e aos seus eventuais procuradores para praticar(em) todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à celebração, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas nesta reunião, inclusive, mas não limitando, aos seguintes contratos, incluindo seus aditamentos: (a) o "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, **Eduardo José do Nascimento**, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, e a **New Build Soluções Imobiliárias Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.653.178/0001-56, na condição de avalista ("Avalistas" e "Termo de Emissão", respectivamente), (b) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (c) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (e) 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 da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 236ª (Ducentésima Trigésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora, os Avalistas e o Coordenador Líder

eduardo@awbridge.com.br

Rubricado

EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610

D4Sign



Richardskim@gmail.com

Rubricado

RICHARD KIM
27817226857

D4Sign



à Emissão, à Oferta e às Garantias Reais, assim como e quaisquer aditamentos a tais documentos que se façam necessários, assim como e quaisquer aditamentos a tais documentos que se façam necessários, inclusive (1) a contratação do Coordenador Líder, podendo, inclusive, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva contratação dos serviços; e (2) contratação dos demais prestadores de serviços relativos à Emissão, tais como o escriturador, o custodiante, a B3, o agente fiduciário dos CRI e o assessor legal, dentre outros prestadores de serviços que se fizerem necessários à implementação da Emissão, podendo, inclusive, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva contratação dos serviços, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos; e **(v)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Sociedade ou por seus procuradores no âmbito da Emissão, da Oferta e das Garantias Reais.

5. DELIBERAÇÕES: Submetidas a deliberação as matérias constantes na ordem do dia, o único sócio, sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberou por aprovar:

(i) a realização da Emissão, que terá as seguintes características e condições principais, a serem previstas e detalhadas no Termo de Emissão:

(a) Número da Emissão: A Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais da Sociedade.

(b) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será oportunamente definido pela administração da Sociedade, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em razão da ocorrência da Distribuição Parcial (conforme definido no Termo de Emissão), desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Emissão).

(c) Número de séries: A Emissão será realizada em 3 (três) séries. A quantidade de séries dos CRI, e conseqüentemente das Notas Comerciais Escriturais a ser emitida, e a quantidade dos CRI, e conseqüentemente das Notas Comerciais Escriturais, a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o sistema de vasos comunicantes, no qual a quantidade de Notas Comerciais Escriturais emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Notas Comerciais Escriturais, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Notas Comerciais Escriturais alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes"), observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída, desde que respeitado o Montante Mínimo, caso não haja demanda para a totalidade da quantidade de CRI.

(d) Quantidade de Notas Comerciais Escriturais: a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a ser emitida será definida oportunamente.

eduardo@awbridge.com.br
Rubricado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610
D4Sign



Richardskim@gmail.com
RICHARD KIM
27817226857
D4Sign



- (e) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- (f) **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 20 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão").
- (g) **Data de Início da Rentabilidade:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série ("Data de Início da Rentabilidade").
- (h) **Destinação de Recursos:** Os recursos líquidos obtidos e captados pela Sociedade com a Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados, pela Sociedade, para despesas de construção e/ou reforma de determinados imóveis em empreendimento imobiliários, descritos na tabela 1 do Anexo I do Termo de Emissão, observado o cronograma indicativo da utilização dos recursos a ser previsto no Termo de Emissão.
- (i) **Garantias Reais:** Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão), serão constituídas as seguintes garantias: **(a)** a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(b)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(c)** a Alienação Fiduciária de Quotas.
- (j) **Garantia Fidejussória:** A Emissão contará com garantia fidejussória dos Avalistas, os quais se obrigarão como principais pagadores e responsáveis solidários com relação a todas as Obrigações Garantidas, conforme estabelecidas no Termo de Emissão ("Aval", sendo que quando em conjunto com as Garantias Reais, "Garantias")
- (k) **Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão vencimento em 24 de dezembro de 2029, sendo 1.832 dias corridos ("Data de Vencimento").
- (l) **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais Escriturais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

eduardo@awbridge.com.br
Rubricado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610
D4Sign



Richardskim@gmail.com
Rubricado
RICHARD KIM
27817226857
D4Sign



- (m) **Conversibilidade:** As Notas Comerciais Escriturais não serão conversíveis em participação societária da Devedora, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195.
- (n) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas, pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo constante do Termo de Emissão, após a verificação, pela Securitizadora, da efetiva subscrição da totalidade dos CRI. As Notas Comerciais Escriturais serão integralizadas, pela Securitizadora, com os recursos advindos da integralização dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil a contar do cumprimento das Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição (cada uma, uma "Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização ("Primeira Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, e **(ii)** após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento até a data da efetiva integralização.
- (o) **Colocação:** As Notas Comerciais Escriturais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e ao registro perante a ANBIMA.
- (p) **Negociação:** As Notas Comerciais Escriturais não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Notas Comerciais Escriturais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Notas Comerciais Escriturais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador das Notas Comerciais Escriturais.
- (q) **Amortização do Principal das Notas Comerciais Escriturais:** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais ou de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento.

eduardo@awbridge.com.br
Rubricado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610
D4Sign



Richardsjkim@gmail.com
Rubricado
RICHARD KIM
27817226857
D4Sign



- (r) **Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente.
- (s) **Remuneração das Notas Comerciais Escriturais:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* (sobretaxa) a ser definido pela administração da Sociedade, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (t) **Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais:** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, da Amortização Extraordinária Facultativa ou da Amortização Antecipada Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será feito conforme venha a ser disposto no Termo de Emissão.
- (u) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Sociedade à Securitizadora mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, necessariamente até o final do dia da respectiva data de pagamento.
- (v) **Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais:** A Sociedade poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, a qualquer tempo, a partir da data da 1ª (primeira) Integralização, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate.
- (w) **Amortização Extraordinária Facultativa:** A Sociedade poderá, a partir da Data de Início de Rentabilidade, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais ou de cada uma das séries das Notas Comerciais Escriturais, aplicada a sua totalidade ou a totalidade cada uma das séries, conforme o caso, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, mediante envio de comunicação direto à Securitizadora, com

eduardo@awbridge.com.br
Rubricado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610
D4Sign



Richardskim@gmail.com
Rubricado
RICHARD KIM
27817226857
D4Sign



D4Sign b8505c50-7a70-4fc3-923a-7739bd1707db - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do resgate ("Amortização Extraordinária Facultativa").

- (x) **Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais:** As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstos no Termo de Emissão ("Eventos de Vencimento Antecipado").
- (y) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora à Securitizadora de qualquer quantia devida ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").
- (z) **Demais Características:** As demais características das Notas Comerciais se encontrarão descritas no Termo de Emissão.

(ii) a autorização para que a Sociedade constitua, em favor da Securitizadora, no âmbito da Emissão, a (ii.a) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii.b) a Alienação Fiduciária de Imóvel;

(iii) a autorização para que a Sociedade, na qualidade de interveniente anuente, celebre o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(iv) a autorização à administração da Sociedade e aos seus eventuais procuradores para praticar(em) todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à celebração, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas nesta reunião, inclusive, mas não limitando, aos seguintes contratos, incluindo seus aditamentos: (a) o Termo de Emissão, (b) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (c) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (d) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (e) o Contrato de Distribuição; e (f) quaisquer outros contratos ou documentos relacionados à Emissão, à Oferta e às Garantias Reais, assim como e quaisquer aditamentos a tais documentos que se façam necessários, inclusive (f.i) a contratação do Coordenador Líder, podendo, inclusive, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva contratação dos serviços; e (f.ii) contratação dos demais prestadores de serviços relativos à Emissão, tais como o escriturador, o custodiante, a B3, o agente fiduciário dos CRI e o assessor legal, dentre outros prestadores de serviços que se fizerem necessários à implementação

eduardo@awbridge.com.br

Rubricado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610
D4Sign



Richardskim@gmail.com

Rubricado
RICHARD KIM
27817226857
D4Sign



D4Sign b8505c50-7a70-4fc3-923a-7739bd1707db - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

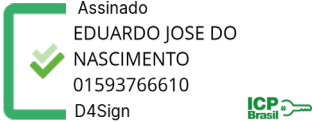
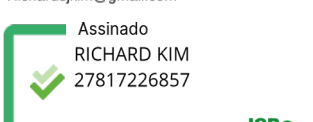
da Emissão, podendo, inclusive, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva contratação dos serviços, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos; e

(v) a ratificação todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Sociedade ou por seus procuradores no âmbito da Emissão, da Oferta e das Garantias Reais.

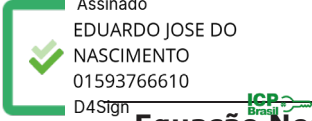
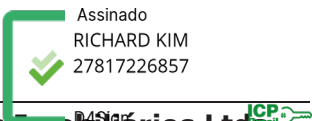
6. ENCERRAMENTO: Os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata em livro próprio. Reaberta a sessão, foi a ata lida, aprovada e assinada por todos os presentes. **Assinaturas:** Mesa: Eduardo José do Nascimento – Presidente; Richard Kim – Secretário. Quotista presente: Equação Negócios Imobiliários Ltda. (representada por Richard Kim e Eduardo José do Nascimento).

eduardo@awbridge.com.br ~ ~ ~ lo/SP, 09 de dezembro de 2024. Richardsjkim@gmail.com

Mesa:

 <p>Assinado EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO 01593766610 D4Sign</p> <p>Eduardo José do Nascimento Presidente</p>	 <p>Assinado RICHARD KIM 27817226857 D4Sign</p> <p>Richard Kim Secretário</p>
---	---

Quotista:

 <p>Assinado EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO 01593766610 D4Sign</p>	 <p>Assinado RICHARD KIM 27817226857 D4Sign</p>
---	---

Equação Negócios Imobiliários Ltda.
Richard Kim
Eduardo José do Nascimento.

ARS 2024 12 09 Acutiranha - Ata de Reunião de Sócios Emitente
109422462 6 pdf
Código do documento b8505c50-7a70-4fc3-923a-7739bd1707db



Assinaturas



EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO:01593766610

Certificado Digital
eduardo@awbridge.com.br

Assinou



RICHARD KIM:27817226857

Certificado Digital
Richardsjkim@gmail.com

Assinou

Eventos do documento

10 Dec 2024, 18:42:01

Documento b8505c50-7a70-4fc3-923a-7739bd1707db **criado** por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO (da03da84-4989-4306-b43c-0cc6dd694eef). Email:eduardo@awbridge.com.br. - DATE_ATOM: 2024-12-10T18:42:01-03:00

10 Dec 2024, 19:01:21

Assinaturas **iniciadas** por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO (da03da84-4989-4306-b43c-0cc6dd694eef). Email: eduardo@awbridge.com.br. - DATE_ATOM: 2024-12-10T19:01:21-03:00

10 Dec 2024, 19:15:38

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO:01593766610
Assinou Email: eduardo@awbridge.com.br. IP: 189.100.68.109 (bd64446d.virtua.com.br porta: 17342). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,OU=A1,CN=EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO:01593766610. - DATE_ATOM: 2024-12-10T19:15:38-03:00

10 Dec 2024, 19:17:18

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RICHARD KIM:27817226857 **Assinou** Email: Richardsjkim@gmail.com. IP: 201.55.169.54 (201.55.169.54 porta: 15242). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A1,CN=RICHARD KIM:27817226857. - DATE_ATOM: 2024-12-10T19:17:18-03:00

Hash do documento original

(SHA256):eb9baf3e5928d70ba3f0b18e2d339cd3c0e72c127dd86344cec6b07f10ea7f29

(SHA512):8b17e9c30d19f8c3ccc6660471998a95a96a1e2c3611bc5709bbf7f22dd12d6f4e3028573d998ca8bc3a86e69362cf539e2ef2645882b098facdde08a2e4b4cb

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO IX

CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DA NEW BUILD, REALIZADA EM 11 DE DEZEMBRO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

CNPJ nº 40.653.178/0001-56

NIRE 35.233.675.174

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS REALIZADA EM 11 DE DEZEMBRO DE 2024

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 11 de dezembro de 2024, às 09:00 horas, na sede da New Build Soluções Imobiliárias Ltda. ("Sociedade"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Carreiro de Pedra, nº 111, Jardim Caravelas, CEP 04728-020.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Presente o sócio representando a totalidade do capital social da Sociedade, **EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10.
- 3. MESA:** Presidente: Eduardo José do Nascimento; Secretário: Rogério Gaviolle.
- 4. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** a outorga de garantia fidejussória, na modalidade de aval, pela Sociedade ("Aval"), no âmbito da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries ("Notas Comerciais Escriturais" e "Emissão", respectivamente), da **Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.944.216/0001-79 ("Emitente"), nos termos do "*Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de emitente, a **Virgo Companhia de Securitização**, companhia securitizadora inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), na qualidade de subscritora, **Eduardo José do Nascimento**, inscrito no CPF sob o n 1º 015.937.666-10 e a Sociedade, na qualidade de avalistas ("Avalistas" e "Termo de Emissão", respectivamente), a serem colocadas de forma privada para subscrição da Securitizadora, que servirão de lastro no âmbito da operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis do imobiliários, em 3 (três) séries, da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e do artigo 26, inciso VIII, inciso (b) Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a intermediação de instituição financeira responsável pela coordenação, colocação e distribuição pública dos CRI ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), sob regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação

eduarj@owbridge.com.br



rogerio@owbridge.com.br



com relação à totalidade dos CRI, e serão destinados a investidores qualificados, conforme definição prevista no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Três Séries, da 236ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente); **(ii)** a autorização à administração da Sociedade e aos seus eventuais procuradores para praticar(em) todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à celebração, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas nesta reunião, inclusive, mas não limitando, aos seguintes contratos, incluindo seus aditamentos: **(a)** o Termo de Emissão; **(b)** 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 da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 236ª (Ducentésima Trigésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.", a ser celebrado entre a Emitente, a Securitizadora, os Avalistas e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); e **(c)** quaisquer outros contratos ou documentos relacionados à Emissão à Oferta e ao Aval, assim como e quaisquer aditamentos a tais documentos que se façam necessários; e **(iii)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Sociedade ou por seus procuradores no âmbito da Emissão, da Oferta e do Aval .

5. DELIBERAÇÕES: Submetidas a deliberação as matérias constantes na ordem do dia, o único sócio, sem quaisquer restrições ou ressalvas, deliberou por aprovar:

(i) a outorga do Aval, pela Sociedade, no âmbito do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, tornando a Sociedade principal pagadora e responsável solidária com relação a todas as obrigações principais e acessórias que vierem a ser assumidas pela Emitente no âmbito do Termo de Emissão; e

(ii) a autorização à administração da Sociedade e aos seus eventuais procuradores para praticar(em) todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à celebração, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas nesta reunião, inclusive, mas não limitando, aos seguintes contratos, incluindo seus aditamentos: **(a)** o Termo de Emissão, **(b)** o Contrato de Distribuição; e **(c)** quaisquer outros contratos ou documentos relacionados à Emissão, à Oferta e ao Aval, assim como e quaisquer aditamentos a tais documentos que se façam necessários; e

(iii) a ratificação todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Sociedade ou por seus procuradores no âmbito da Emissão da Oferta e do Aval.

eduardo@owbridge.com.br

Rubricado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610
D4Sign



rogerio@owbridge.com.br

Rubricado
ROGERIO GAVIOLLE



D4Sign c110bfe0-8687-41cc-a211-58cf92d951cf - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

6. ENCERRAMENTO: Os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata em livro próprio. Reaberta a sessão, foi a ata lida, aprovada e assinada por todos os presentes. **Assinaturas:** Mesa: Eduardo José Do Nascimento – Presidente; Rogério Gaviolle – Secretário(a). Quotista presente: Eduardo José Do Nascimento.

São Paulo, 11 de dezembro de 2024.

Mesa:

eduardo@awbridge.com.br
Assinado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610

Eduardo José do Nascimento
Presidente

rogerio@awbridge.com.br

Assinado
ROGERIO GAVIOLLE
D4Sign



Rogério Gaviolle
Secretário

Quotista:

eduardo@awbridge.com.br
Assinado
EDUARDO JOSE DO
NASCIMENTO
01593766610
D4Sign



Eduardo José do Nascimento

ARS 2024 12 11 New Build - Ata de Reunião de Sócios Avalista 109424339 5 pdf

Código do documento c110bfe0-8687-41cc-a211-58cf92d951cf



Assinaturas



EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO:01593766610

Certificado Digital
eduardo@awbridge.com.br
Assinou



ROGERIO GAVIOLLE

Certificado Digital
rogerio@awbridge.com.br
Assinou

Eventos do documento

11 Dec 2024, 20:31:11

Documento c110bfe0-8687-41cc-a211-58cf92d951cf **criado** por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO (da03da84-4989-4306-b43c-0cc6dd694eef). Email:eduardo@awbridge.com.br. - DATE_ATOM: 2024-12-11T20:31:11-03:00

11 Dec 2024, 20:39:10

Assinaturas **iniciadas** por EDUARDO JOSÉ DO NASCIMENTO (da03da84-4989-4306-b43c-0cc6dd694eef). Email:eduardo@awbridge.com.br. - DATE_ATOM: 2024-12-11T20:39:10-03:00

11 Dec 2024, 20:40:04

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO:01593766610
Assinou Email: eduardo@awbridge.com.br. IP: 189.100.68.109 (bd64446d.virtua.com.br porta: 35746). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Instituto Fenacon RFB G3,OU=A1,CN=EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO:01593766610. - DATE_ATOM: 2024-12-11T20:40:04-03:00

11 Dec 2024, 20:43:11

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ROGERIO GAVIOLLE **Assinou** Email: rogerio@awbridge.com.br. IP: 179.208.165.199 (b3d0a5c7.virtua.com.br porta: 8800). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=ROGERIO GAVIOLLE. - DATE_ATOM: 2024-12-11T20:43:11-03:00

Hash do documento original

(SHA256):90232dc580969ce4be6a44bc7773ec05fc9a6e7887d70cd6a7143b9b11aab637

(SHA512):2dd66474bc1491ed7309072ca43d1d587f8b32420a8afe52d9bf3bc10dce06b4d3e14957379b1e1cd3f52da88cfd85d05c4faab18bcacb8984c33d2c2afa46a1



Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA RELATIVAS
AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022	12

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:
Administradores da
ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às Empresas registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1, às demonstrações financeiras que indica que a empresa incorreu no prejuízo de R\$ 217.321 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, nessa data, passivo a descoberto no valor de R\$ 207.321. As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios considerando o cumprimento de suas obrigações e realização de ativos ou a manutenção do suporte financeiro de seus acionistas e credores e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Transações entre partes relacionadas

De acordo com as informações apresentadas na nota explicativa nº 6 a Empresa realizou transações com partes relacionadas em condições acordadas entre as partes. O resultado dessas transações e a posição financeira da Empresa poderiam ser diferentes daqueles que seriam obtidos caso as referidas transações fossem efetuadas com terceiros. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentado para fins de comparação, não foram auditados por nós e nem por outros auditores independentes.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às empresas de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às empresas registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de novembro de 2024.

DANILO CIOFFI DA
SILVA:38177818813

Assinado de forma digital por
DANILO CIOFFI DA
SILVA:38177818813
Dados: 2024.12.06 18:53:02 -03'00'

Daniilo Cioffi da Silva
Contador CRC SP-311.457/O-5

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

Acutirinha Empreendimentos SPE LTDA

CNPJ: 47.944.216/0001-79

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

ATIVO

(Valores expressos em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	9.696	10.515
Total do ativo circulante		<u>9.696</u>	<u>10.515</u>
Ativo não circulante			
Propriedade para investimentos	4	46.064.439	45.806.159
Total do ativo não circulante		<u>46.064.439</u>	<u>45.806.159</u>
Total do ativo		<u>46.074.135</u>	<u>45.816.674</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Acutirinha Empreendimentos SPE Ltda.

CNPJ: 47.944.216/0001-79

Balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

PASSIVO

(Valores expressos em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Passivo circulante			
Fornecedores	-	280.144	93.192
Obrigações tributárias	-	-	22.170
Total do passivo circulante		<u>280.144</u>	<u>115.362</u>
Passivo não circulante			
Empréstimos e financiamentos	5	25.078.207	25.078.207
Partes relacionadas	6	423.105	113.105
Contas a pagar	7	20.500.000	20.500.000
Total do passivo não circulante		<u>46.001.312</u>	<u>45.691.312</u>
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
Capital social	9.a	10.000	10.000
Prejuízos acumulados	-	(217.321)	-
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		<u>(207.321)</u>	<u>10.000</u>
Total do passivo e Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)		<u>46.074.135</u>	<u>45.816.674</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Acutiranha Empreendimentos SPE LTDA

CNPJ: 47.944.216/0001-79

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas administrativas, comerciais e gerais	10	(216.290)	
Resultado antes da receitas e despesas financeiras		(216.290)	-
Despesas financeiras	-	(1.034)	
Receitas financeiras	-	3	
		(1.031)	-
Resultado líquido do exercício		(217.321)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Acutiranha Empreendimentos SPE LTDA

CNPJ: 47.944.216/0001-79

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado líquido do exercício	(217.321)	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(217.321)</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Acutiranha Empreendimentos SPE LTDA

CNPJ: 47.944.216/0001-79

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 14 de setembro de 2022		<u>10.000</u>	<u>-</u>	<u>10.000</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>10.000</u>	<u>-</u>	<u>10.000</u>
Resultado líquido do exercício		-	(217.321)	(217.321)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>10.000</u>	<u>(217.321)</u>	<u>(207.321)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.

CNPJ: 47.944.216/0001-79

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em Reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado Líquido do exercício	(217.321)	-
Variações nos ativos e passivos operacionais	<u>474.782</u>	<u>20.728.467</u>
Acréscimo/ (decréscimo) em passivos		
Fornecedores	186.952	93.192
Obrigações tributárias	(22.170)	22.170
Contas a pagar	-	20.500.000
Partes relacionadas	310.000	113.105
Caixa líquido gerado/ (consumido) nas atividades operacionais	<u>257.461</u>	<u>20.728.467</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Propriedade para investimentos	(258.280)	(45.806.159)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(258.280,00)</u>	<u>(45.806.159)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Empréstimos e financiamentos	-	25.078.207
Capital Integralizado	-	10.000
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	<u>-</u>	<u>25.088.207</u>
Aumento/ (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<u>(819)</u>	<u>10.515</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	10.515	-
No final do exercício	9.696	10.515
Aumento/ (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<u>(819)</u>	<u>10.515</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda., foi constituída em 14 de setembro de 2022 e tem por objeto específico o planejamento, a promoção, incorporação, construção a locação do empreendimento imobiliário, nos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, na Rua Acutiranha, Jardim Panorama, São Paulo, SP.

Trata-se de um imóvel residencial (terreno + construção), com área total de 6.983,65 m², cujo terreno possui médio porte, formato irregular e em aclave com a entrada pela Rua Acutiranha. Consta com duas construções residenciais, possui piscina, área de lazer, estacionamento e duas quadras poliesportivas.

Tendo em vista que a Empresa está em fase pré-operacional e com início de obra para 2025, há a perspectiva de alteração do cenário apresentado em 31 de dezembro de 2023, que foi de prejuízo incorrido no montante de R\$ 217.321 e passivo a descoberto no valor de R\$ 207.321. Vale ressaltar, que a Empresa possui um empréstimo já adquirido conforme nota explicativa nº 7, e que a instituição financeira faz a liberação conforme a cumprimento das etapas prevista em contrato da evolução de obra, bem como as vendas terão início em março de 2025 e conclusão das obras previstas para agosto de 2027.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras da Empresa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, foram preparadas de acordo com as práticas adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às Empresas registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Administração da Empresa declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A emissão das demonstrações financeiras foi aprovada pela diretoria da Empresa em 28 de novembro de 2024.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

A moeda funcional da Empresa é o Real, mesma moeda da preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

2.2. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, contas a receber e outros ativos, assim como, fornecedores, terrenos a pagar e outros passivos.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Ativos financeiros não derivativos

i) **Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Empresa gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Empresa.

Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Passivos financeiros não derivativos

i) **Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

A Empresa reconhece títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Empresa torna-se uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras representadas, substancialmente, por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e aplicação em fundos de investimentos, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores a 90 dias ou para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. As aplicações financeiras são classificadas em sua maioria na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

2.4. Propriedades para investimento

São representados ao custo de aquisição de terreno, impostos, taxas e custos de construção e que a empresa tem a intenção de obter de renda de locação ou para valorização do capital. As propriedades para investimentos são classificadas no ativo não circulante.

2.5. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída uma provisão para a deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.6. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

Conforme facultado pela legislação tributária, optou-se pelo regime de lucro presumido. Para esta Empresa, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% da receita de venda de imóveis (contribuição social sobre o lucro líquido a razão de 9% sobre a base de cálculo e o imposto de renda pessoa jurídica 15% mais adicional de 10% calculados sobre a Base de Cálculo apurada) e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas dos impostos informadas anteriormente.

2.7. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do período. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.8. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes: **(i)** ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; e **(ii)** passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados. Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentes da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

2.9. Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas emitidas pelo CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

- **Custos orçados:** Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.
- **Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros:** A Empresa está sujeita no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Empresa, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final. A Empresa é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Empresa reconhece uma provisão quando há perspectiva de provável desembolso de recursos.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

- **Avaliação do valor recuperável de ativos:** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nos Imóveis a comercializar, imóveis mantidos para a venda e imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Empresa não identificou indicadores de perdas e nem ajustes a serem efetuados.

2.10. Redução ao valor recuperável (Impairment)

- (i) **Ativos financeiros (incluindo recebíveis):** Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.
- (ii) **Ativos não financeiros:** Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Empresa são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC").

2.11. Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando o método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes:

- **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações operacionais da Empresa e outras atividades que não são de investimento e de financiamento.
- **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos.
- **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

2.12. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2023, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas novas normas, alterações e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

IAS 1/ CPC 26: Apresentação das Demonstrações Financeiras

As emendas estabelecem requerimentos para classificação e divulgação de um passivo com cláusulas de covenants como circulante ou não circulante. Segundo as emendas o passivo deve ser classificado como circulante quando a entidade não tem o direito no final do período de reporte de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos doze meses após o período de reporte. Adicionalmente, apenas covenants cujo cumprimento é obrigatório antes do, ou, no final do período de reporte devem afetar a classificação de um passivo como circulante ou não circulante.

IFRS 16/ CPC 6 (R2): Arrendamentos

As emendas incluem requerimentos que especificam que o vendedor-arrendatário deve mensurar subsequentemente o passivo de arrendamento derivado da transferência de ativo - que atende aos requisitos para ser reconhecida como receita de venda - e retroarrendamento ('Sale and Leaseback') de forma que não seja reconhecido ganho ou perda referente ao direito de uso retido na transação.

IAS 7/ CPC 3: Demonstração dos Fluxos de Caixa

Divulgação de operações de Risco Sacado ('Reverse factoring'), que envolvam as Empresas e seus fornecedores. Os novos requisitos de divulgação tornarão visível o uso de acordos de financiamento de fornecedores por uma Empresa e permitirão que os investidores observem como o uso desses instrumentos afetou as operações e a estrutura de capital da Empresa.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2023	2022
Caixa	9.696	9.885
Banco conta movimento	-	1
Aplicações financeiras (a)	-	629
Total	9.696	10.515

- (a) As aplicações financeiras são representadas substancialmente por aplicações automáticas junto ao Banco Bradesco, podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

4. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

4.1 Saldos da propriedade para investimento

Início da obra: janeiro de 2025
Percentual que já foi construído da obra: 0%
Data prevista de entrega da obra: agosto de 2027

Descrição	2023	2022
Propriedade para investimentos (terreno)	40.000.000	40.000.000
Custos de aquisição do terreno	6.064.439	5.806.159
Total	46.064.439	45.806.159

Segue as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo a ser divulgado referente as propriedades para investimentos:

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	Dados
Método comparativo de dados do mercado	Área de locação Valor justo – 01 de agosto de 2024	6.983,65 m ² R\$ 97.100.000

Conforme mencionado na nota explicativa 2.5 as propriedades para investimentos são mensuradas ao valor de custo, contudo, o valor justo da propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 97.100.000.

5. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Descrição	2023	2022
Opea Securitizadora S.A.	25.078.207	25.078.207
Total	25.078.207	25.078.207

Descrição	Valor
Valor contratado:	58.500.000
Valor liberado:	25.078.207

a) Juros

- Taxa efetiva anual: IPCA + 11,0000% a.a.

b) Data de vencimento

- 25/11/2026

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

c) Garantia

- Garantia Adicional (Fundo de Liquidez ou Carta de Fiança). A Operação contará com a Garantia adicional de (i) um Fundo de Liquidez, mantido na Conta da Operação; ou (ii) da Carta de Fiança, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.
- Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos do Contrato AFI, observado o disposto: A escritura de venda e compra do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) deverá ser lavrada no Dia Útil seguinte à primeira Data de Integralização (NC) e o Contrato de AFI deverá ser celebrado, nos termos do Anexo “Modelo do Contrato de AFI”, também no Dia Útil seguinte à Data de Integralização (NC), sob pena de vencimento antecipado das Notas.
- Fundo de Obras. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Obras, a ser mantido na Conta da Operação. O Fundo de Obras será constituído e complementado por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos Direitos Creditórios até o Valor Máximo do Fundo de Obras, nos termos da Cascata de Pagamentos.
- Fundo de Despesas. A Operação contará com a Garantia do Fundo de Despesas, a ser mantido na Conta da Operação. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos de Integralizações (NC) a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

d) Covenants

- Não pode haver redução de capital da Devedora ou dos Fiadores que sejam pessoa jurídica, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- Não pode haver Distribuições da Devedora;
- Não pode haver atraso na entrega do Empreendimento (com a emissão do respectivo habite-se), o que deve ocorrer até Data de Entrega;
- Não pode haver descumprimento do Endividamento Máximo pela EQDI;
- Não pode haver o descumprimento da Data de Entrada do Pedido de Registro do Projeto na Prefeitura;
- Não pode haver o descumprimento da Data de Aprovação do Pedido de Registro do Projeto na Prefeitura;
- Não pode haver o descumprimento da Data de Averbação da Incorporação;
- Não pode haver o descumprimento da Data Limite Para Contratação da Construtora;
- Não pode haver o descumprimento da Data de Lançamento;
- Não pode haver o descumprimento da Data de Início das Obras;
- Não pode haver descumprimento do Cronograma de Obras em relação à Data de Entrega;
- Não pode haver desvio e/ou atraso superior a 6 (seis) meses do Cronograma de Obras;
- A Devedora não poderá contrair ou celebrar qualquer instrumento de operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, de capitais, financiamentos e/ou dívidas em geral; e
- A Devedora não poderá alienar Unidades em preços inferiores ao Valor Mínimo de Vendas, à exceção das Unidades Excetuadas.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

6. PARTES RELACIONADAS

Trata-se de valores transferidos para a sócia Equação Negócios Imobiliários Ltda.

a) Passivo

Descrição	2023	2022
Equação Negócios Imobiliários Ltda.	423.105	113.105
Total	423.105	113.105

7. CONTAS A PAGAR

Segue abaixo a composição de contas a pagar em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Descrição	2023	2022
Nota de débito (a)	20.500.000	20.500.000
Total	20.500.000	20.500.000

- (a) O montante de R\$ 20.500.000, refere-se a nota de débito da transação imobiliária entre o proprietário do terreno e a SPE Acutiranha, conforme escritura lavrada em 07 de dezembro de 2022;

8. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Empresa não é parte em ações judiciais e processos administrativos envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, entendeu não ser necessária a constituição de quaisquer provisões para contingências.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social da Empresa é de R\$ 10.000, representado com valor nominal de R\$1,00 cada quota, em moeda nacional corrente.

Descrição	2023	2022
Equação Negócios Imobiliários Ltda	10.000	10.000
Total	10.000	10.000

b) Destinação dos lucros

Os sócios participam dos lucros e das perdas na proporção das respectivas quotas, podendo ocorrer a distribuição desproporcional mediante a aprovação de sócios que representem, no mínimo, a maioria do capital social.

Não houve lucros distribuídos nos anos de 2023 e 2022.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

10. DESPESAS ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E GERAIS

A composição das despesas administrativas e comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 está demonstrada a seguir:

Descrição	2023	2022
Serviços prestados por terceiros	(214.688)	-
Assistência contábil	(1.302)	-
Multas de mora	(300)	-
Total	(216.290)	-

11. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

11.1. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

A Empresa não possui operações com instrumentos financeiros, não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022, assim como não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

11.2. Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

A Empresa divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em reais)

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA NEW BUILD

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**2ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA
NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIARIAS LTDA.**

CNPJ n.º 40.653.178/0001-56
NIRE 31.212.071.110

Pelo presente instrumento particular, o abaixo assinado,

EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, portador da carteira de identidade RG n.º MG-14378853 SSP/MG, inscrito no CPF/ME n.º 015.937.666-10, natural de Uberlândia, Estado de Minas Gerais onde nasceu aos 21 de maio de 1987, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020.

Único sócio componente da sociedade legalmente constituída denominada de **NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIARIAS LTDA** sociedade empresária limitada com sede no Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Nicomedes Alves dos Santos, n.º 3600, Sala 344, Morada da Colina, CEP 38411-106, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 40.653.178/0001-56, JUCEMG NIRE n.º 31.212.071.110 em sessão de 01/02/2021 e alterações posteriores, tem justo e contratado o quanto segue:

1. DA ALTERAÇÃO DA SEDE SOCIAL E FORO

1.1. Decide, o sócio único alterar o endereço da sede social da sociedade **do** Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, da Avenida Nicomedes Alves dos Santos, n.º 3600, Sala 344, Morada da Colina, CEP 38411-106 **para** o Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, unidade 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020.

1.2. A administração da Sociedade fica autorizada a proceder todos os registros necessários para efetivar a transferência da sede da Sociedade, bem como proceder as baixas das inscrições existentes no Estado de Minas Gerais.

1.3. Dessa forma, a redação da Cláusula 3ª do Contrato Social passará a vigorar com a seguinte redação:

CLÁUSULA TERCEIRA – *A sede da sociedade é na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, unidade 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020.*



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o n.º 10303621 em 20/04/2023 da Empresa NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA, Nire 31212071110 e protocolo 232023743 - 19/04/2023. Autenticação: D7C9CA65A8A1E8A34553EC3342BDA2F3A2B7053. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe n.º do protocolo 23/202.374-3 e o código de segurança A979 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/04/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

(assinatura)

1.4. Resolve alterar o foro para dirimir dúvidas, questões ou ações originárias do contrato social da Sociedade para o da Capital do Estado de São Paulo, com a consequente alteração da redação da cláusula décima sétima que passa a vigorar com a seguinte redação:

***CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA**– Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, mesmo que mais privilegiado para dirimir dúvidas, questões ou ações originárias deste Instrumento de Contrato Social.*

2. DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE

2.1. Todas as demais cláusulas e condições do contrato social que não foram expressamente alteradas pelo presente Instrumento de Alteração permanecem em pleno vigor e fazendo parte integrante deste para todos os efeitos legais e de respeito. À vista da modificação ora ajustada o titular resolver consolidar as cláusulas presentes no ato constitutivo que passa a ter os seguintes termos e condições:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

CNPJ n.º 40.653.178/0001-56

CLÁUSULA PRIMEIRA – A empresa adota o nome empresarial **NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**

Parágrafo Único: A empresa tem como nome fantasia **NEW BUILD SOLUÇÕES IMOBILIARIAS**

CLÁUSULA SEGUNDA – O objetivo intermediação de negócios, participação em outras sociedades como socio cotista, administração de bens e imóveis próprios e de terceiros e a compra, venda e locação de imóveis próprios e de terceiros.

CLÁUSULA TERCEIRA – A sede da sociedade é na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, unidade 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020

CLÁUSULA QUARTA – O capital social é de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais),



divididos em 10.000 (Dez mil) quotas de valor nominal R\$ 1,00 (um real) cada uma, integralizadas em moeda corrente do País, assim subscritas:

SOCIO		QUOTAS	TOTAL
EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO	100%	10.000	R\$ 10.000,00
Total do Capital Social	100%	10.000	R\$ 10.000,00

CLÁUSULA QUINTA – A sociedade iniciou suas atividades em 29 de Janeiro de 2021 e seu prazo é indeterminado.

CLÁUSULA SEXTA – As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente. (art. 1.056, art. 1.057, CC/2002)

CLÁUSULA SETIMA – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. (art. 1.052, CC/2002)

CLÁUSULA OITAVA – A administração da sociedade caberá ao sócio **EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO** com os poderes e atribuições de responsabilidade ou representação isoladamente, ativa e passiva da sociedade, judicial e extrajudicialmente, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio. (artigos 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).

CLÁUSULA NONA – Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apurados. (art. 1.065, CC/2002)

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– Nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador (es) quando for o caso. (arts. 1.071 e 1.072, § 2º e art. 1.078, CC/2002).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Os sócios poderão de comum acordo, fixar uma



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10303621 em 20/04/2023 da Empresa NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA, Nire 31212071110 e protocolo 232023743 - 19/04/2023. Autenticação: D7C9CA65A8A1E8A34553EC3342BDA2F3A2B7053. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/202.374-3 e o código de segurança A979 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/04/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim

retirada mensal, a título de “pro labore”, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Falcendo ou interdito qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo Único – O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.(art. 1.029 e art. 1.031, CC/2002)

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DECLARAÇÃO DE DESENQUADRAMENTO: declara, sob as penas da Lei, que se desenquadra da condição de EMPRESA DE PEQUENO PORTE, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – O administrador declara sob as penas da lei, de que não esta impedido de exercer a administração da sociedade por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé publica, ou a propriedade.(art.1.011, § 1º, CC/2002).

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA– Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, mesmo que mais privilegiado para dirimir dúvidas, questões ou ações originárias deste Instrumento de Contrato Social.

E por estar assim justo e contratado, assina a presente alteração, a fim de que se produzam os devidos efeitos legais e jurídicos.

São Paulo, 11 de abril de 2023.

Assina digitalmente: Eduardo Jose do Nascimento



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 10303621 em 20/04/2023 da Empresa NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA, Nire 31212071110 e protocolo 232023743 - 19/04/2023. Autenticação: D7C9CA65A8A1E8A34553EC3342BDA2F3A2B7053. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/202.374-3 e o código de segurança A979 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/04/2023 por Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo

Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/202.374-3	SPP2330373639	14/04/2023

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome
015.937.666-10	EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10303621 em 20/04/2023 da Empresa NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA, Nire 31212071110 e protocolo 232023743 - 19/04/2023. Autenticação: D7C9CA65A8A1E8A34553EC3342BDA2F3A2B7053. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/202.374-3 e o código de segurança A979 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/04/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(assinatura)



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA, de NIRE 3121207111-0 e protocolado sob o número 23/202.374-3 em 19/04/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10303621, em 20/04/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Glauca Azevedo Ottoni.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o site eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
015.937.666-10	EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
015.937.666-10	EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO

Belo Horizonte, quinta-feira, 20 de abril de 2023



Documento assinado eletronicamente por Glauca Azevedo Ottoni, Servidor(a) Público(a), em 20/04/2023, às 15:13 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 23/202.374-3.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. quinta-feira, 20 de abril de 2023



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10303621 em 20/04/2023 da Empresa NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA, Nire 31212071110 e protocolo 232023743 - 19/04/2023. Autenticação: D7C9CA65A8A1E8A34553EC3342BDA2F3A2B7053. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/202.374-3 e o código de segurança A979 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/04/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Marinely de Paula Bomfim



Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

31212071110

Código da Natureza Jurídica

2062

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

- REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: **NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA**
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP



SPP2330373639

requerer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE /IAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
	002			ALTERACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO
		038	1	TRANSFERENCIA DE SEDE PARA OUTRA UF

SAO PAULO

Local

13 ABRIL 2023

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

_____/_____/_____
Data

NÃO

_____/_____/_____
Data

Responsável

NÃO

_____/_____/_____
Data

Responsável

Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

_____/_____/_____
Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

_____/_____/_____
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10303621 em 20/04/2023 da Empresa NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA, Nire 31212071110 e protocolo 232023743 - 19/04/2023. Autenticação: D7C9CA65A8A1E8A34553EC3342BDA2F3A2B7053. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/202.374-3 e o código de segurança A979 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/04/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(assinatura)



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo

Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/202.374-3	SPP2330373639	14/04/2023

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome
015.937.666-10	EDUARDO JOSE DO NASCIMENTO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10303621 em 20/04/2023 da Empresa NEW BUILD SOLUCOES IMOBILIARIAS LTDA, Nire 31212071110 e protocolo 232023743 - 19/04/2023. Autenticação: D7C9CA65A8A1E8A34553EC3342BDA2F3A2B7053. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/202.374-3 e o código de segurança A979 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 24/04/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(assinatura)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

CÓPIA DO CONTRATO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

CNPJ n.º 47.944.216/0001-79
NIRE 35.239.908.545

EQUAÇÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.689.449/0001-11, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04545-100, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.237.852.321, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seus administradores **Richard Kim**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG sob o n.º 12.782.989-1 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 278.172.268-57, residente e domiciliado na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Belterra, n.º 291, apto. 82-A, Santo Amaro, CEP 04747-140; e **Eduardo José do Nascimento**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG sob o n.º MG-14378853 SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020 (“**Equação**”).

única sócia e titular de quotas representativas da totalidade do capital social da **ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada unipessoal, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.944.216/0001-79, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04545-100, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.239.908.545 doravante denominada simplesmente (“**Sociedade**”), resolve, sem qualquer ressalva, alterar o Contrato Social da Sociedade, mediante os seguintes termos e condições:

1. DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

1.1. Resolve a Sócia proceder a destituição do Sr. **RICHARD KIM**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 12.782.989-1 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 278.172.268-57, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Belterra, n.º 291, apartamento 82-A, Santo Amaro, CEP 04747-140 do cargo de diretor da Sociedade.

Este documento foi assinado digitalmente por Richard Kim e Eduardo Jose Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://fzsign.com.br> e utilize o código E92C-D716-C9C6-781F.

00537
13 09 20

1.2. Resolve, ainda, alterar a forma de representação da Sociedade de forma que esta será representada da seguinte forma:

- (i) pela assinatura em conjunto de 2 (dois) diretores, agindo em conjunto;
- (ii) pela assinatura de um único diretor, no caso em que a Sociedade tenha somente 1 (um) diretor em nomeado;
- (iii) pela assinatura de 1 (um) diretor em conjunto com 1 (um) procurador, agindo em conjunto;
- (iv) pela assinatura de 2 (dois) procuradores, agindo em conjunto; ou
- (v) por 1 (um) procurador com poderes específicos, exclusivamente para o fim de representação da Sociedade em juízo e perante repartições públicas federais, estaduais ou municipais, conforme especificado nos instrumentos de mandato.

1.3. Em face das deliberações anteriores, decidem alterar a redação das Cláusulas 7ª e 8ª do Contrato Social da Sociedade, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Cláusula 7ª. A sociedade será administrada por 1 (um) a 3 (três) administradores, sócios ou não sócios, eleitos no presente instrumento, que usarão a designação de diretores, com mandato até que os demais sócios venham a destitui-los ou até que ocorra fato impeditivo de suas permanências.

§ 1.º *A administração da sociedade será exercida pelo Sr. **Eduardo José do Nascimento**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG n.º MG14378853 SSP/MG e CPF/ME n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020, o qual ocupa o cargo de Diretor, que representará a Sociedade ativa e passiva, judicial ou extra-judicialmente, sendo investido dos poderes necessários à realização dos fins sociais, podendo, assumir e contrair em nome da Sociedade, obrigações de qualquer natureza, assinando os respectivos contratos ou instrumentos, com poderes inclusive para transigir, renunciar, receber citação inicial, desistir, firmar compromissos, receber e dar quitação, confessar dívidas, adquirir, alienar ou onerar bens sociais, móveis ou imóveis, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, emitir, aceitar, avalizar ou endossar cheques ou cambiais, contratar funcionários, fixando-lhes a remuneração e praticar todos e quaisquer atos de administração da sociedade.*

§ 2.º *O Diretor ficará dispensado de prestar caução para garantia de suas obrigações.*

§ 3.º *O administrador terá direito a uma retirada mensal a título de “Pro-Labore”, de uma importância fixada por consenso dos sócios representado ao menos ¼ (três quartos) do capital social, obedecidos os limites legais e a capacidade financeira*

Este documento foi assinado digitalmente por Richard Kim e Eduardo Jose Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código E92C-D716-C9C6-781F.

da Sociedade, sendo ainda facultado aos sócios estabelecer que o administrador não perceberá qualquer remuneração.

Cláusula 8ª. *A representação da Sociedade, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante quaisquer terceiros e repartições públicas federais, estaduais e municipais, e a assinatura de escrituras de qualquer natureza, letras de câmbio, cheques, ordens de pagamento, contratos em geral e quaisquer outros documentos ou atos que importem em responsabilidade ou obrigação para a Sociedade ou que exonerem a Sociedade de obrigações para com terceiros, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados:*

- a) *pela assinatura em conjunto de 2 (dois) diretores, agindo em conjunto;*
- b) *pela assinatura de um único diretor, no caso em que a Sociedade tenha somente 1 (um) diretor em nomeado;*
- c) *pela assinatura de 1 (um) diretor em conjunto com 1 (um) procurador, agindo em conjunto;*
- d) *pela assinatura de 2 (dois) procuradores, agindo em conjunto; ou*
- e) *por 1 (um) procurador com poderes específicos, exclusivamente para o fim de representação da Sociedade em juízo e perante repartições públicas federais, estaduais ou municipais, conforme especificado nos instrumentos de mandato.*

§1º. *As procurações outorgadas em nome da Sociedade serão necessariamente firmadas por 2 (dois) diretores, quando houverem mais que um diretor em exercício, nomeado no contrato social, ou somente firmadas por 1 (um) diretor, quando houver apenas um Diretor em exercício, sendo que as procurações deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para a representação em processos judiciais ou administrativos, que poderão ser por prazo indeterminado, terão validade de, no máximo, 1 (um) ano.*

§2º. *A administração e representação da sociedade no que diz respeito ao negócios de incorporação, em juízo ou fora dele, será exercida pelo responsável técnico nomeado o Sr. **Eduardo José do Nascimento**, acima qualificado, inscrito no CREA/SP sob o n.º 161.032-D-MG, tendo poderes para firmar os documentos que sejam necessários, contudo devendo observar as limitações dispostas no presente contrato social.”*

2. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

2.1. A sócia única ratifica todas as demais disposições do Contrato Social não expressamente alteradas por este instrumento, passando a vigorar com a seguinte redação:

WUOL
13 09 25

**“CONTRATO SOCIAL DA
ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**

CNPJ n.º 47.944.216/0001-79
NIRE 35.239.908.545

DA RAZÃO SOCIAL

Cláusula 1ª. A sociedade empresária limitada unipessoal de propósito específico girará sob a denominação social de “**ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**”

DA SEDE E FORO JURÍDICO

Cláusula 2ª. A Sociedade tem sede e foro na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Arminda, n.º 93, conj. 81, sala A, Edifício Persona, Vila Nova Conceição, CEP 04545-100.

§ Único. A Sociedade poderá abrir e fechar filiais, agências e escritórios em qualquer lugar no Brasil ou no exterior mediante decisão dos sócios representando ao menos $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social.

DO PRAZO DE DURAÇÃO

Cláusula 3ª. O prazo de duração da sociedade tem início em 01/07/2022, com prazo de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser prorrogado por mais 12 (doze) meses.

DO OBJETO SOCIAL

Cláusula 4ª. A sociedade empresária limitada unipessoal de propósito específico tem por objeto social a execução de obras e serviços para incorporação de empreendimento imobiliário situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Acutirinha, n.º 30, Jardim Panorama, CEP 05679-000.

DO CAPITAL SOCIAL E PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E PERDAS

Cláusula 5ª. O capital social totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, nesta data, é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), dividido em 10.000 (dez mil) quotas do valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre as sócias

Sócia	Quotas	RS
-------	--------	----

Este documento foi assinado digitalmente por Richard Kim e Eduardo Jose Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código E92C-D716-C9C6-781F.

EQUAÇÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	10.000	10.000,00
TOTAL	10.000	10.000,00

§ 1.º De acordo com o artigo 1.052 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade da sócia é restrita ao valor de suas quotas, respondendo solidariamente pela integralização do capital social.

§ 2.º As quotas da sociedade são indivisíveis e somente poderão ser cedidas ou transferidas, total ou parcialmente, mediante prévia autorização por escrito dos sócios, que terão o direito de preferência para adquirir as quotas a serem cedidas ou transferidas.

§ 3º Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças celebrado em 16 de novembro de 2022 por **EQUAÇÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de fiduciante (“Fiduciante”), a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 (“Fiduciária”) e a Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda., sociedade com sede na Rua Arminda, n.º 93, conjunto 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04545-100, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.944.216/0001-79, na qualidade de interveniente (“Sociedade” e “Contrato”, respectivamente), bem como de todas as demais Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação (conforme esses termos são definidos no Contrato), quotas correspondentes, nesta data, a 100% (cem por cento) do capital social total da Sociedade (“Participações em Garantia”), sendo a totalidade das quotas de titularidade Equação Negócios Imobiliários Ltda. As Participações em Garantia englobam, sem qualquer forma de exceção, todas e quaisquer: (i) quotas e/ou direitos que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às Participações em Garantia existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; (ii) frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações em Garantia, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) direitos titulados pela Fiduciante e/ou pagamento devido à Fiduciante em razão das Participações em Garantia.

Cláusula 6ª. Os sócios participam dos lucros e das perdas na proporção das respectivas quotas, podendo ocorrer a distribuição desproporcional mediante a aprovação de sócios que representem, no mínimo, a maioria do capital social.

DA ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 7ª. A sociedade será administrada por 1 (um) a 3 (três) administradores, sócios ou não sócios, eleitos no presente instrumento, que usarão a designação de diretores, com mandato

Este documento foi assinado digitalmente por Richard Kim e Eduardo Jose Do Nascimento. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código E92C-D716-C9C6-781F.

WUOLFF
10 09 23

até que os demais sócios venham a destituí-los ou até que ocorra fato impeditivo de suas permanências.

§ 1.º A administração da sociedade será exercida pelo Sr. **Eduardo José do Nascimento**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG n.º MG14378853 SSP/MG e CPF/ME n.º 015.937.666-10, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Carreiro de Pedra, n.º 111, apartamento 142, bloco D, Granja Julieta, CEP 04728-020, o qual ocupa o cargo de Diretor, que representará a Sociedade ativa e passiva, judicial ou extra-judicialmente, sendo investido dos poderes necessários à realização dos fins sociais, podendo, assumir e contrair em nome da Sociedade, obrigações de qualquer natureza, assinando os respectivos contratos ou instrumentos, com poderes inclusive para transigir, renunciar, receber citação inicial, desistir, firmar compromissos, receber e dar quitação, confessar dívidas, adquirir, alienar ou onerar bens sociais, móveis ou imóveis, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, emitir, aceitar, avalizar ou endossar cheques ou cambiais, contratar funcionários, fixando-lhes a remuneração e praticar todos e quaisquer atos de administração da sociedade.

§ 2.º O Diretor ficará dispensado de prestar caução para garantia de suas obrigações.

§3.º O administrador terá direito a uma retirada mensal a título de “Pro-Labore”, de uma importância fixada por consenso dos sócios representado ao menos $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, obedecidos os limites legais e a capacidade financeira da Sociedade, sendo ainda facultado aos sócios estabelecer que o administrador não perceberá qualquer remuneração.

Cláusula 8ª. A representação da Sociedade, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante quaisquer terceiros e repartições públicas federais, estaduais e municipais, e a assinatura de escrituras de qualquer natureza, letras de câmbio, cheques, ordens de pagamento, contratos em geral e quaisquer outros documentos ou atos que importem em responsabilidade ou obrigação para a Sociedade ou que exonerem a Sociedade de obrigações para com terceiros, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados:

- a) pela assinatura em conjunto de 2 (dois) diretores, agindo em conjunto;
- b) pela assinatura de um único diretor, no caso em que a Sociedade tenha somente 1 (um) diretor em nomeado;
- c) pela assinatura de 1 (um) diretor em conjunto com 1 (um) procurador, agindo em conjunto;
- d) pela assinatura de 2 (dois) procuradores, agindo em conjunto; ou
- e) por 1 (um) procurador com poderes específicos, exclusivamente para o fim de representação da Sociedade em juízo e perante repartições públicas federais, estaduais ou municipais, conforme especificado nos instrumentos de mandato.

Este documento foi assinado digitalmente por Richard Kim e Eduardo Jose Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código E92C-D716-C9C6-781F.

110258
13 09 20

§1º. As procurações outorgadas em nome da Sociedade serão necessariamente firmadas por 2 (dois) diretores, quando houverem mais que um diretor em exercício, nomeado no contrato social, ou somente firmadas por 1 (um) diretor, quando houver apenas um Diretor em exercício, sendo que as procurações deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para a representação em processos judiciais ou administrativos, que poderão ser por prazo indeterminado, terão validade de, no máximo, 1 (um) ano.

§2º. A administração e representação da sociedade no que diz respeito ao negócios de incorporação, em juízo ou fora dele, será exercida pelo responsável técnico nomeado o Sr. **Eduardo José do Nascimento**, acima qualificado, inscrito no CREA/SP sob o n.º 161.032-D-MG, tendo poderes para firmar os documentos que sejam necessários, contudo devendo observar as limitações dispostas no presente contrato social.

Cláusula 9ª. - São expressamente vedados, sendo considerados nulos e inoperantes com relação à Sociedade e terceiros, os atos de qualquer diretor, funcionário ou procurador da Sociedade que a envolverem em qualquer obrigação relativa a negócios ou operações estranhos ao objeto social, bem como concessão de garantias em favor de terceiros, tais como fianças, avais, endossos ou outras garantias quaisquer, salvo quando expressamente autorizado pela Reunião de Sócios.

DA REUNIÃO DE SÓCIOS QUOTISTAS

Cláusula 10. Além de outras matérias indicadas na lei ou no Contrato, dependem de deliberação dos sócios:

- a) apreciação das demonstrações financeiras;
- b) a destinação dos resultados apurados;
- c) nomeação e destituição de administradores e a fixação da sua remuneração;
- d) modificação do Contrato Social;
- e) incorporação, fusão e dissolução da Sociedade, ou a cessação do estado de liquidação;
- e
- f) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, e autofalência.

§1º. Todas as deliberações serão tomadas em reunião de sócios, a qual será dispensada quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria discutida. Dos trabalhos e deliberações, será lavrada ata, assinada pelos presentes, cuja cópia será apresentada ao registro de comércio para arquivamento e averbação.

§2º. As deliberações relativas às alíneas “d” e “e” acima serão tomadas pelos votos correspondentes a, no mínimo, $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social. As deliberações relativas às

Este documento foi assinado digitalmente por Richard Kim e Eduardo Jose Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código E92C-D716-C9C6-781F.

JUCESP
13 09 23

Cláusula 13. A Sociedade será regida pelo presente Contrato Social e pelas disposições inseridas no capítulo próprio das sociedades limitadas no Código Civil (Lei n.º 10.406/02), sendo ainda regida de forma supletiva pelas normas das sociedades por ações (Lei n.º 6.404/76).

Cláusula 14. Os Administradores ora eleitos declaram sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercerem a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Cláusula 15. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Contrato Social, renunciando-se a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estar assim ajustado, a sócia única assina o presente instrumento em 1 (uma) via.

São Paulo, 09 de agosto de 2023.

EQUAÇÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
(por seus administradores Richard Kim e Eduardo José do Nascimento)
Sócia única



Este documento foi assinado digitalmente por Richard Kim e Eduardo Jose Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código E92C-D716-C9C6-781F.



PROTOCCLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/E92C-D716-C9C6-781F> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E92C-D716-C9C6-781F



Hash do Documento

34E2458E5678EA14CAA6119E51FEE3AF17DB1D78855F695CA1E9830A87C3408E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/08/2023 é(são) :

- Richard Kim (Signatário) - 278.172.268-57 em 09/08/2023 15:20
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Eduardo Jose Do Nascimento (Signatário) - 015.937.666-10 em
09/08/2023 15:08 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital





PROSPECTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) e 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA
236ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS