

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 286ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728 - Categoria S2

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

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Sociedade Limitada

CNPJ/MF nº 44.058.180/0001-38

Avenida Cauaxi, nº 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06454-020, Barueri, SP

No valor total de

R\$ 63.000.000,00

(sessenta e três milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRINZ3

Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/381

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, SOCIEDADE COM REGISTRO DE EMISSOR DE VALORES MOBILIÁRIOS PERANTE A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") NA CATEGORIA "S2", SOB O Nº 728, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA GERIVATIBA, Nº 207, 16º ANDAR, CONJUNTO 162, BUTANTÃ, CEP 05501-900, INSCRITA NO CADASTRO NACIONAL DE PESSOA JURÍDICA DO MINISTÉRIO DA FAZENDA ("CNPJ/MF") SOB O Nº 08.769.451/0001-08 ("EMISSORA" OU "SECURITIZADORA"), ESTÁ REALIZANDO A EMISSÃO DE 63.000 (SESENTA E TRÊS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE ("CRI"), NOMINATIVOS, ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SUA 286ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO ("EMISSÃO" OU "OPERAÇÃO"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R\$ 1.000,00 (UM MIL REAIS) ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI"), PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, QUAL SEJA, 26 DE JUNHO DE 2025 ("DATA DE EMISSÃO"), O MONTANTE TOTAL DE R\$ 63.000.000,00 (SESENTA E TRÊS MILHÕES DE REAIS) ("OFERTA" E "VALOR TOTAL DA EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE), NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JUNHO DE 2022 ("RESOLUÇÃO CVM 160"), OBSERVADO QUE ESSE VALOR PODE SER DIMINUÍDO EM VIRTUDE DE DISTRIBUIÇÕES PARCIAIS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), DESDE QUE HAJA COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTE A, NO MÍNIMO, R\$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS) ("MONTANTE MÍNIMO") OS CRI TEM PRAZO DE VENCIMENTO DE 1.827 (MIL, OITOCENTOS E VINTE E SETE) DIAS, CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO, COM VENCIMENTO FINAL EM 27 DE JUNHO DE 2030 ("DATA DE VENCIMENTO"), RESALVADAS AS HIPÓTESES DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E/OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, NÃO SERÁ ATUALIZADO MONETARIAMENTE. SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 100% (CEM POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DO DI – DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, "OVER EXTRA GRUPO", EXPRESSA NA FORMA PERCENTUAL AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADA E DIVULGADA DIARIAMENTE PELA B3 S.A. – BRASIL BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, ENTIDADE ADMINISTRADORA DOS AMBIENTES DE BOLSA E BALCÃO PARA REGISTRO, NEGOCIAÇÃO, COMPENSAÇÃO, LIQUIDADAÇÃO E DEPÓSITO CENTRALIZADO DE ATIVOS, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, COM SEDE NA PRAÇA ANTÔNIO PRADO, Nº 48, CENTRO, CEP 01010-901, SÃO PAULO, SP, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), POR MEIO DE INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL NA PÁGINA DA INTERNET ([HTTP://WWW.B3.COM.BR](http://www.b3.com.br)) ("TAXA DI"), ACRESCIDA DE UMA SOBRETAXA DE 2,81% (DOIS INTEIROS E OITENTA E UM CENTÉSIMOS POR CENTO) AO ANO, COM BASE EM UM ANO COM 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS ("REMUNERAÇÃO"), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, INCIDENTE SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI, CONFORME O CASO, A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI OU DA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DE SEU EFETIVO PAGAMENTO E PAGOS AO FINAL DE CADA PERÍODO QUE SE INICIA: (I) A PARTIR DA PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI (INCLUSIVE) E TERMINA NA RESPECTIVA PRIMEIRA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI (EXCLUSIVE), NO CASO DO PRIMEIRO PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO; OU (II) ÚLTIMA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI (INCLUSIVE), E TERMINA NA RESPECTIVA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DO RESPECTIVO PERÍODO (EXCLUSIVE), NO CASO DOS DESEMPENHOS DE CAPITALIZAÇÃO ("PERÍODO DE CAPITALIZAÇÃO"). A REMUNERAÇÃO SERÁ CALCULADA CONFORME FÓRMULAS DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NESTE PROSPECTO. A EMISSORA INSTITUIRÁ O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), AS GARANTIAS, OS VALORES QUE VENHAM A SER DEPOSITADOS NA CONTA CENTRALIZADORA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), INCLUINDO O FUNDO DE OBRAS, FUNDO DE DESPESAS E O FUNDO DE RESERVA (CONFORME DEFINIDOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO), NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997 ("LEI 9.514") E ARTIGO 2º, INCISO VIII DO SUPLENTE A A RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 ("RESOLUÇÃO CVM 60"), O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR O PATRIMÔNIO SEPARADO DESTINADO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO RESPECTIVO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA LEI Nº 14.430, DE 03 DE AGOSTO DE 2022 ("LEI 14.430"). A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA GILBERTO SABINO Nº 215, 4º ANDAR, PINHEIROS, CEP 05.425-020, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 22.610.500/0001-88, SERÁ NOMEADA PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUALQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DOS CRI ("AGENTE FIDUCIÁRIO"). OS CRI SERÃO DEPOSITADOS PARA (I) DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO MDA - MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 ("MDA"), SENDO A LIQUIDADAÇÃO FINANCEIRA DA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA POR MEIO DA B3; SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS, REAIS OU PESSOAIS, SOBRE OS CRI.

OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME ABAIXO DEFINIDOS ("INVESTIDORES").

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 29, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO ASSESSOR JURÍDICO, DO AUDITOR INDEPENDENTE, DO ESCRITURADOR E DO CUSTODIANTE" E A CVM NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS", NA PÁGINA 73 DESTE PROSPECTO.

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

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

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

NÃO HAVERÁ O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

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

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO OU O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS, ACARRETERÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO, ASSIM, A EXPECTATIVA DOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO", NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO.

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

O ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA FOI DISPONIBILIZADO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 EM 02 de julho de 2025.

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

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

NOS TERMOS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, EM VIGOR DESDE 01 DE FEVEREIRO DE 2024, ADOTADA POSTERIORMENTE, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO (I) "CATEGORIA": RESIDENCIAL; (II) "CONCENTRAÇÃO": CONCENTRADO; (III) "TIPO DE SEGMENTO": APARTAMENTOS OU CASAS; (IV) "TIPO DE CONTRATO LASTRO": CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES IMOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI, FAVOR CONSULTAR A SEÇÃO "CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI" NA PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO.



COORDENADOR LÍDER

AGENTE FIDUCIÁRIO



OSLO

DTVM



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Definitivo é 02 de julho de 2025.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Emissora	2
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	4
2.4. Identificação do Público-Alvo	5
2.5. Valor Total da Oferta	5
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável	5
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	16
3.1. Destinação de Recursos pela Emissora.....	16
3.2. Destinação de Recursos pela Devedora e Comprovação da Destinação dos Recursos	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.....	19
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar.....	19
4. FATORES DE RISCO	20
5. CRONOGRAMA DA OFERTA	30
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	32
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).....	32
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	32
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	33
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	33
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento	33
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	33
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	35
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	35
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	35
8.3. Autorizações Societárias.....	35
8.4. Regime de Distribuição.....	35
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço e/ou taxa	36
8.6. Formador de Mercado	36
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	36
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento	36
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	37
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	37
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	37
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	37
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	37
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	38
10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários.....	38
10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão.....	45
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	45



10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.....	45
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento.	46
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.	46
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais.....	46
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	46
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	47
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	52
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários	54
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	55
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	55
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	55
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES.....	56
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	56
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.....	56
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social	56
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	61
12.6. Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica.....	66
13. RELACIONAMENTO 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 da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta:.....	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 dos Custos da Oferta	69



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	71
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	71
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	71
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	71
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração da Emissora que deliberou a Emissão.	71
15.5. Estatuto Social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto, e Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto.....	71
15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto.....	72
15.7. Termo de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto.....	72
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS	73
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	73
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;	73
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;	73
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	73
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....	74
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente Liquidante da emissão.....	74
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	74
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	74
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	74
16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	74
17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA.....	76
17.1. Fluxograma da Oferta.....	76
17.2. Classificação dos CRI.....	76
17.3. Assembleia de Titulares dos CRI	76
17.4. <i>Duration</i> dos CRI.....	76



ANEXOS

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO.....	79
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	85
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA	109
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	127
ANEXO V	TERMO DE EMISSÃO	295
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160	451
ANEXO VII	INSTRUMENTO DE DECISÃO DE SÓCIA ÚNICA DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS	457
ANEXO VIII	ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DAS GARANTIDORAS PESSOA JURÍDICA QUE DELIBERARAM SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS	465
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	471
ANEXO X	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E EMPRESAS DO GRUPO ECONÔMICO CNL REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	475
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA.....	505

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 20 A 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1 Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”) e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, de 63.000 (sessenta e três mil) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**” e “**Oferta**”, respectivamente), da 1ª (primeira) série da 286ª emissão da **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S2” sob o código 728, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”) com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), lastreados em créditos imobiliários devidos pela **CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38 (“**Devedora**”). A Oferta foi registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do *Código de Ofertas Públicas* da ANBIMA (“**Código ANBIMA**”), e é destinada aos Investidores, observado que a quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, qual seja, 63.000 (sessenta e três mil) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo, na Data de Emissão (conforme abaixo definido), o montante total de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), nos termos da Resolução CVM 160, observado que esse valor pode ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo correspondente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (“**Montante Mínimo**”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do respectivo Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta dos CRI poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o eventual saldo das Notas (conforme abaixo definido) serão canceladas pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão (conforme abaixo definido).

Os CRI foram emitidos no âmbito da 286ª (ducentésima septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (“**Emissão**”), realizada em 4 (quatro) séries, sendo que esta Oferta abrange apenas os CRI da primeira série, distribuída mediante melhores esforços de colocação, sob a coordenação da **Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25 (“**Coordenador Líder**”), nos termos do *Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia Securitizadora*, (“**Contrato de Distribuição**”), celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, em 26 de junho de 2025.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

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

No âmbito da Oferta dos CRI, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deverá celebrar boletim de subscrição junto à Emissora, durante o período compreendido entre 10 de julho de 2025 e 06 de janeiro de 2026 (“**Período de Distribuição**”), sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. O Período de Distribuição apenas terá início após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta perante a CVM e a divulgação do anúncio de início da Oferta dos CRI (“**Anúncio de Início da Oferta**”), conforme definido no inciso XV do art. 2º da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO 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 O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA. PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, 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 "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO", SELECIONAR "EXIBIR FILTROS E PESQUISA", E POSTERIORMENTE NO CAMPO "CATEGORIA" SELECIONAR "FRE – FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA", E SELECIONAR "PERÍODO" NO CAMPO "PERÍODO DE ENTREGA", E POSTERIORMENTE PREENCHER NO CAMPO "DE:" A DATA DE 31/12/2018 E PREENCHER NO CAMPO "ATÉ:" A DATA DA CONSULTA. EM SEGUIDA, CLICAR EM "CONSULTAR". PROCURE PELO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA QUE SERÁ CONSULTADO. NA COLUNA "AÇÕES", CLIQUE NO PRIMEIRO ÍCONE (IMAGEM: UMA LUPA SOBRE UM PAPEL DOBRADO; DESCRIÇÃO "VISUALIZAR O DOCUMENTO") E, EM SEGUIDA, CLICAR EM "SALVAR EM PDF". CERTIFIQUE-SE DE QUE TODOS OS CAMPOS ESTÃO SELECIONADOS E, POR FIM, CLICAR EM "GERAR PDF" PARA FAZER O DOWNLOAD) WWW.VIRGO.INC (NESTE WEBSITE, ACESSAR "SECURITIZAÇÃO", DEPOIS AO FIM DA PÁGINA "FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA", SELECIONAR O CAMPO "VIRGO (ISEC)" E CLICAR NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA COM A DATA MAIS RECENTE).

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 20 deste Prospecto Definitivo.

Breve Histórico

A Virgo Companhia de Securitização (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A), foi constituída em 05 de março de 2007, como Imóvel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A companhia obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 02/07/2007.

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

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

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

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.; 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 2022, 2023 e 2024 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de dezembro de 2024, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Breve histórico das ofertas públicas realizadas

Em 20 de junho de 2025, a Securitizadora possuía 843 séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$ 94.552.035.728,45 (noventa e quatro bilhões e quinhentos e cinquenta e dois milhões e trinta e cinco mil e setecentos e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos).

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

Saldo atualizado das ofertas públicas emitidas

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitido pela Emissora corresponde a R\$ 94.552.035.728,45 (noventa e quatro bilhões e quinhentos e cinquenta e dois milhões e trinta e cinco mil e setecentos e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos).

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com patrimônio separado

Até a presente data, todas as 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.

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, nenhum dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30 de setembro de 2024 era de R\$ 70.320.885,44 (setenta milhões e trezentos e vinte mil oitocentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos)

Negócios com Partes Relacionadas

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora não mantém com a Devedora outros relacionamentos comerciais.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 4.3. do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto na seção 11.

Governança Corporativa

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

Administração da Emissora

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

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.

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.

Cinco Principais Fatores de Risco

1. Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional. O capital atual disponível para a Securitizadora poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Securitizadora.

2. Registro Junto à CVM. A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de Securitizadora aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Securitizadora como Securitizadora aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização.

3. Manutenção de Equipe Qualificada. A qualidade dos serviços prestados pela Securitizadora está diretamente relacionada à qualificação dos diretores e outras pessoas chave, portanto não é possível garantir que a Securitizadora conseguirá manter a equipe atual e/ou atrair novos colaboradores no mesmo nível de qualificação.

4. Ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle. Caso a Securitizadora venha a ter um novo grupo de acionistas controladores, estes serão detentores de poderes para, entre outros, eleger os membros do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração poderão afetar, entre outras atividades, (i) operações com partes relacionadas; (ii) reestruturações societárias; e (iii) distribuição de dividendos. Os interesses dos acionistas controladores poderão, eventualmente, divergir dos interesses dos demais acionistas da Securitizadora. A eventual futura necessidade de capital pela Securitizadora, pode ser suprida, dentre outras formas, por meio de emissão primária de ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos atuais acionistas, caso estes não venham a subscrever, na proporção de sua participação acionária, as novas ações emitidas.

5. Distribuição de Dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizando-se este lucro para compensar prejuízos ou, então, retê-lo, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Securitizadora pode não realizar o pagamento de dividendos aos seus acionistas, em qualquer exercício social, se os administradores assim manifestarem, e desde que a Assembleia Geral de Acionistas da Securitizadora aprove, ser tal pagamento desaconselhável diante da situação financeira da Securitizadora.

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras reguladas pela Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial.

Conforme descrito no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries, da 286 Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), em decorrência da 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, para colocação privada, emitidas pela Devedora, que totalizam 272.000 (duzentas e setenta e duas) notas comerciais escrituraria, no valor total de R\$ 272.000.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões de reais), nos termos do *Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda*, celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Garantidores (abaixo definidos) ("**Notas**" e "**Termo de Emissão**", respectivamente), integralmente subscritas pela Emissora, a Emissora passou a deter direito de crédito em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os direitos creditórios decorrentes das Notas correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Termo de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Resolução CVM 60 e do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 ("**Ofício CVM**"), que contam com as características descritas na seção "10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários"

deste *Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série, da 286ª (Ducentésima Octogésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização* (“**Prospecto**” ou “**Prospecto Definitivo**” e “**Créditos Imobiliários**”, respectivamente).

- (i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
- (ii) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição; e
- (iii) A Emissora é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em relação à Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

2.4. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a: **(1)** investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais (“**Investidor Profissional**”). Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do órgão de governo competente na esfera federal; e **(2)** aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (“**Investidor Qualificado**” ou “**Investidor**”), sendo que poderá ser admitida a participação de “Pessoas Vinculadas”, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da oferta será de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

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

Os CRI objeto da presente Oferta contam com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (mil reais).
Quantidade	Serão emitidos 63.000 (sessenta e três mil) CRI.
Distribuição Parcial	A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.
Montante Mínimo	Significa a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, 1.000 (mil) CRI, perfazendo o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
Opção de Lote Adicional	Não será admitida opção de lote adicional previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRIMWLCRINZ3 para os CRI.



Classificação de Risco (Rating)	Não foi contratada agência de classificação de riscos.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 26 de junho de 2025.
Classificação ANBIMA	Nos termos das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, aditada posteriormente, os CRI são classificados como: (i) “Residencial”, tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) “Apartamentos ou Casas”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.
Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão da ocorrência de seu resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de duração de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 27 de junho de 2030 (“ Data de Vencimento ”).
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3; sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI	Os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxas Médias Diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra grupo</i>”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), por meio de informativos diários disponíveis na página da internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento e pagos ao final de cada período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive), e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização (“Período de Capitalização”). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$ Onde: J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$



	Onde: Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento dos CRI (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$ Onde: k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”. n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro. TDIk = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma: $TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$ Onde: DIk = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais. Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo: $Fator\ Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$ Onde: Spread = (i) 2,81% para os CRI (Série 1); (ii) 2,80% para os CRI (Série 2); (iii) 2,79% para os CRI (Série 3); e (iv) 2,78% para os CRI (Série 4). DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.																																																																						
Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI	Os valores relativos à Remuneração dos CRI serão pagos conforme as datas previstas na tabela abaixo: <table><tr><th colspan="5">Cronograma de Pagamentos CRI</th></tr><tr><th>N</th><th>Data de Pagamento</th><th>Tai</th><th>Paga Juros?</th><th>Incorpora Juros?</th></tr><tr><td>1</td><td>29/07/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>2</td><td>27/08/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>3</td><td>29/09/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>4</td><td>29/10/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>5</td><td>27/11/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>6</td><td>30/12/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>7</td><td>28/01/2026</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>8</td><td>27/02/2026</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>9</td><td>27/03/2026</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>10</td><td>29/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>11</td><td>27/05/2026</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>12</td><td>29/06/2026</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr></table>	Cronograma de Pagamentos CRI					N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?	1	29/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO	2	27/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO	3	29/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO	4	29/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO	5	27/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO	6	30/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO	7	28/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO	8	27/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO	9	27/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO	10	29/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO	11	27/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO	12	29/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
Cronograma de Pagamentos CRI																																																																							
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?																																																																			
1	29/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
2	27/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
3	29/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
4	29/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
5	27/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
6	30/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
7	28/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
8	27/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
9	27/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
10	29/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
11	27/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			
12	29/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO																																																																			



Cronograma de Pagamentos CRI				
13	29/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	27/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	29/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	28/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	27/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	30/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
19	27/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	01/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	30/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	28/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	28/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	29/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	28/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	27/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	29/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	27/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	29/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	29/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
31	27/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	02/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	29/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	27/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	29/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	28/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	27/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	29/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	27/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	27/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	29/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	28/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
43	29/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	28/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	28/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	27/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	29/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO



	Cronograma de Pagamentos CRI				
	48	27/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	49	27/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	50	29/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	51	27/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	52	29/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	53	28/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	54	28/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	55	29/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	56	27/02/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	57	27/03/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	58	29/04/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	59	29/05/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	60	27/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO
Repactuação Programada	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.				
Periodicidade de pagamento da amortização dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, conforme tabela apresentada acima.				
Hipóteses de resgate e amortização antecipada dos CRI	Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado nas hipóteses de (i) resgate antecipado facultativo dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas, sendo o Resgate Antecipado Facultativo das Notas devidamente indicado na página 40 do presente Prospecto; e (ii) resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência do Vencimento Antecipado das Notas, sendo os Eventos de Vencimento Antecipado das Notas, bem como, os respectivos trâmites indicados na Seção 10.9. do presente Prospecto ("Resgate Antecipado dos CRI"); ou os CRI poderão ser objeto de amortização antecipada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, em decorrência da Amortização das Notas, cujas hipóteses estão indicados na Seção 10.8. do presente Prospecto ("Amortização Antecipada dos CRI").				
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias"): (A) "Aval": os Avalistas (conforme abaixo definidos) prestaram garantia fidejussória, no âmbito do Termo de Emissão, em favor da Emissora, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil ("Aval"), para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (B) "Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "AFI": os Garantidores AFI (conforme abaixo definidos) constituirão em favor da Emissora, por meio de cada <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ("Contrato(s) de AFI"), a alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, conforme identificados no(s) Contrato(s) de AFI. (C) "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" ou "CF": os Garantidores CF (conforme abaixo definidos) constituirão, por meio dos <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ("Contrato de CF" e, quando em conjunto com o(s) Contrato(s) de AFI, "Contratos de Garantia"), a garantia de cessão fiduciária sobre todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), incluindo o pagamento principal devido pelo(s) respectivo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos no(s) referido(s) instrumento(s), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos no(s) respectivos(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no referido instrumento. ("Direitos Creditórios").				



	(D) “Alienação Fiduciária de Participações” ou “AFP”: os Garantidores AFP (conforme abaixo definidos) constituirão em favor da Emissora, por meio do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações</i> (“Contrato de AFP”), a alienação fiduciária sobre a(s) Participações, conforme identificado no Contrato de AFP. (E) “Fundo(s)”: serão constituídos, na Conta Centralizadora, os seguintes Fundo(s): (E.1) Fundo de Despesas: O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de montante correspondente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) sobre os recursos oriundos da primeira integralização dos CRI. (E.2) Fundo de Reserva: O fundo de reserva a ser constituído para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. Este fundo será formado por meio de desconto do valor equivalente à soma das 3 (três) parcelas de Remuneração. Na Data de Emissão, esse valor equivale a R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais). (E.3) Fundo de Obras: O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados nas obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas no Termo de Emissão. Para fins do aqui disposto, são considerados: “Garantidores”, são, quando mencionados em conjunto: (i) Devedora, na qualidade de Garantidor CF, Garantidor AFI e para fins do(s) Fundo(s); (ii) CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.598.474/0001-38, na qualidade de Avalista e Garantidor AFP (“CNL Empreendimentos”); e (iii) Renato Ishikawa, brasileiro, divorciado, economista, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portador da Cédula de Identidade RG n.º 2.339.785 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 016.732.118-87, na qualidade de Avalista (“Renato”). “Contrato(s) de Direitos Creditórios”: Cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo(s) Garantidor(es) CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido(s) devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. “Devedor(es) de Direitos Creditórios”: É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios. “Imóvel(is) Destinatários”: <table><tr><th>Matrícula</th><th>Cartório</th><th>Endereço</th></tr><tr><td>930</td><td>Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP</td><td>Av. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, n.º 3.674, Cidade Tamboré, Quadra/Lote U1/1/2/3, CEP 06.543-001, Santana de Parnaíba, SP</td></tr></table> “Imóvel(is) Garantia”: O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI. “Despesas da Operação” ou “Despesas”: São, quando mencionadas em conjunto, as despesas iniciais e recorrentes descritas no item 14.2. deste Prospecto e no Capítulo “Despesas” do Termo de Securitização, bem como as despesas extraordinárias previstas na cláusula 10.11. do Termo de Securitização.	Matrícula	Cartório	Endereço	930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP	Av. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, n.º 3.674, Cidade Tamboré, Quadra/Lote U1/1/2/3, CEP 06.543-001, Santana de Parnaíba, SP
Matrícula	Cartório	Endereço					
930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP	Av. Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, n.º 3.674, Cidade Tamboré, Quadra/Lote U1/1/2/3, CEP 06.543-001, Santana de Parnaíba, SP					
Lastro	Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Notas, emitidas pela Devedora em favor da Emissora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações sobre os Créditos Imobiliários”, na página 38 deste Prospecto.						
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os (i) Créditos Imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário (“ CCI ”) emitidas pela Emissora nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (abaixo definida) (“ Escritura de Emissão de CCI ”), bem como sobre as Garantias, os Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido) e sobre a conta corrente nº 97626-9, mantida na agência nº 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A (Banco nº 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado (“ Conta centralizadora ”).						



Quórum mínimo para deliberação em Assembleia	A assembleia especial de titulares dos CRI (“Assembleia”) poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, e será instalada, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60. Na Assembleia acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM 60 e observado do disposto no Termo de Securitização. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as Despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos titulares dos CRI, nos termos definidos no Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma prevista acima serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim. Para fins do aqui disposto, são considerados “CRI em Circulação”: todos os CRI em circulação, excluídas aquelas que sejam detidas por (i) Emissora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) diretores ou conselheiros da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s) da Emissora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória pelo Agente Fiduciário da administração do patrimônio constituído em favor dos titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”), após a instituição do Regime Fiduciário, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; (iii) pelas Garantias; (iv) pela Conta Centralizadora; (v) pelos Investimentos Permitidos; e (vi) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável (“Patrimônio Separado” e “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”, respectivamente): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias; (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização. Para fins do aqui disposto, são considerados “Documentos da Operação”: Atos Societários; o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, os Contratos de



	Garantia, o Contrato de Distribuição, Boletins de Subscrição; os documentos de divulgação da operação nos termos da Resolução CVM 160 e quaisquer outros relacionados à Oferta e assim descritos como “Documentos da Operação” no Termo de Securitização.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos. Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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. Os investidores <u>pessoas físicas</u> estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“<u>Instrução RFB 1.585</u>”). Os investidores que forem <u>pessoas jurídicas isentas</u>, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As <u>entidades imunes</u> estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995). O IRRF dos investidores <u>pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real</u> é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR - no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“<u>IRPJ</u>”) - e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“<u>CSLL</u>”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento). As carteiras dos <u>fundos de investimento</u> estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por <u>instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil</u>, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.



Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“Não Residentes”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”) (“Não Residentes 4373”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“MP 2189-49”). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial - TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º



da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezesete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. 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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.



	Imposto Sobre Operações Financeiras Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF") As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011. Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento. Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI. Pelo fato de a Oferta seguir o rito de registro automático previsto na Resolução CVM 160, destinada apenas a Investidores Qualificados, observado que os CRI não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo I da Resolução CVM 60.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Destinação de Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas nesta seção (“**Destinação de Recursos**”).

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

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Prospecto (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

- Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP	AV Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, n.º 3674 Loteamento: Cidade Tamboré Bairro: Cidade Tamboré Quadra/Lote: U1/1/2/3 Cidade: Santana de Parnaíba/SP CEP: 06.543-001	R\$ 108.592.000,00	Não	Não	Sim	CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 44.058.180/0001-38)

- A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

- A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.
- A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.
- Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.



6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.
7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme aqui previsto.
8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.
9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima ("Sociedade(s) Destinatária(s)"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto nos Documentos da Operação. Para esse fim, a Devedora declara que:
 - (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
 - (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
 - (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.
10. 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 e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.
11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.
12. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Termo de Emissão, na forma prevista no Termo de Emissão.
13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos 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 da Operação de forma diversa da estabelecida nos Documentos da Operação, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Termo de Emissão; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	2º Semestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27
1	R\$ 63.000.000,00	R\$28.000.000,00	R\$78.000.000,00	R\$61.000.000,00	R\$42.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, 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. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
Aquisição do terreno	R\$ 18.000.000,00
Gasto já incorrido de obra	R\$ 12.494.000,00
Total	R\$ 30.494.000,00

15. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho de dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

[Qualificação da Devedora], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
Total destinado no semestre					[==] %			
Valor desembolsado					R\$ [==]			
Saldo a destinar					R\$ [==]			
Valor Total da Operação					R\$ [==]			

Declaro que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declaro, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, “controle” tem o significado constante do artigo 116 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.



17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento da Termo de Emissão, de novos imóveis destinatários para fins de aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos na Termo de Emissão, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia, e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.
18. Observada a possibilidade prevista no item 17 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Lastro e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.
19. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Termo de Emissão (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:
 - (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
 - (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.
20. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, ao(s) Garantidor(es), e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Emissora, incluindo:

(i) Política Econômica do Governo Federal

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vii) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente

regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas às Ofertas e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma

hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xii) Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiv) Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(xv) Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvi) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Termo de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

As Ofertas, distribuídas nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirão o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeitas a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito das Ofertas, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xviii) Liquidez dos Créditos Imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xix) Crédito

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxi) Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxii) Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiii) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Termo de Emissão e, consequentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxv) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvi) Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvii) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxviii) Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte 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 ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



(xxix) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxx) Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxi) Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxii) Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestada pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiv) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



(xxxv) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora. As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto Definitivo decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto Definitivo podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvi) Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvii) Estrutural

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xxxviii) Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xxxix) Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xl) Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xli) Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlii) Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Termo de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliii) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlv) Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlv) Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlvii) Risco de potencial conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses entre as partes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlviii) Demais riscos

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

5. CRONOGRAMA DA OFERTA

(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.

A Oferta dos CRI seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	02/07/2025
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	02/07/2025
3.	Disponibilização deste Prospecto e Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI ⁽³⁾	02/07/2025
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI ⁽²⁾	10/07/2025
5.	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI	10/07/2025
6.	Encerramento do Período de Distribuição dos CRI	06/01/2026
7.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI ⁽⁴⁾	06/01/2026

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

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

⁽³⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação do Prospecto ou publicação de suplementos; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta, conforme aplicável.

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

Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

(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.

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto Definitivo.



Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, desde que aplicado de forma igualitária a todos os investidores em uma mesma data de integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160, sendo que a aplicação de ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre as partes envolvidas na operação, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

Distribuição junto ao Público Investidor em Geral

A distribuição dos CRI será intermediada pela Oslo, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, junto a Investidores Qualificados, que atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

Os CRI não poderão ser negociados com Público Investidor em Geral, em virtude do não atendimento aos requisitos previstos no artigo 33, §10 da Resolução CVM 60, no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e no item V do Ofício Circular CVM/SRE 10/23.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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

Quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não aplicável.

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, no montante de R\$ 40.236.641,69 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil reais, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e nove centavos) é composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentas e trinta e seis mil e seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, com direitos a voto, subscritas e integralizadas até 31 de dezembro de 2024, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Emissora são detidas pela Virgo Holding S.A, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº30.507.646/0001-20.

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI e pelo fato de não ser coobrigada.

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

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

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 60 a respeito da eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

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.

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 da ordem de investimento, conforme o caso, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

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

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

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nesta Seção.

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; 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. A SRE deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.



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

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, 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 da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta somente terá início após observadas cumulativamente as seguintes condições:

- (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

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

Os CRI serão objeto de distribuição pública exclusivamente aos Investidores Qualificados.

8.3. Autorizações Societárias

Aprovação Societária da Emissora

A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI. Ademais, a Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do 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, sendo que, até esta data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

Aprovação Societária da Devedora e dos Garantidores Pessoa Jurídica

A emissão das Notas pela Devedora e a celebração dos Documentos da Operação dos quais são parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas no Instrumento de Decisão de Sócia Única da Devedora, celebrado em 26 de junho de 2025, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP (“**Ato Societário (CNL 27)**”).

A celebração, pela CNL Empreendimentos, dos Documentos da Operação dos quais é parte e a constituição das garantias aplicáveis foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da CNL Empreendimentos, realizada em 26 de junho de 2025, cuja ata deverá ser devidamente arquivada na JUCESP (“**Ato Societário (CNL Empreendimentos)**”).

8.4. Regime de Distribuição

8.4.1. Plano da Oferta

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 da Oferta**”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

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

A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

8.4.2. Regime de Colocação

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública da totalidade dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDAS) PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Para fins da Oferta, “Pessoas Vinculadas” são investidores que sejam, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou pelo Coordenador Líder; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “iii” a “vi”; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Liquidação das ordens de investimento

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, serão integralizados na Conta Centralizadora pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

Após a integral colocação dos CRI, será disponibilizado o Anúncio de Encerramento da Oferta.

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

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

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 17, inciso XIII e parágrafo único, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA, o Coordenador Líder da Oferta recomendou 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. Todavia, não foi contratado prestador de serviço para o exercício da função de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são decorrentes das Notas, estas que serão subscritas e integralizadas diretamente pela Securitizadora.

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

Não há reforços de créditos e qualquer outra garantia existente.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com as garantias descritas na Página 38 deste Prospecto.

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

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

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

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização. (“Investimentos Permitidos”).

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Notas, nos termos do “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 26 de junho de 2025 (“**Termo de Emissão**”). As Notas possuem as principais características:

Devedora	CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38																																								
Emissão	2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora.																																								
Número de Séries	A emissão das Notas será realizada em 4 (quatro) Séries.																																								
Quantidade e valor das Notas	Serão emitidas 272.000 (duzentas e setenta e duas mil) Notas, sendo 63.000 (sessenta e três mil) Notas (Série 1), 106.000 (cento e seis mil) Notas (Série 2), 93.000 (noventa e três mil) Notas (Série 3) e 10.000 (dez mil) Notas (Série 4), totalizando R\$ 272.000.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões de reais) na data de emissão das Notas, qual seja, 26 de junho de 2025 (“Data de Emissão das Notas”).																																								
Atualização Monetária e Remuneração das Notas	<u>Atualização Monetária das Notas:</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas não será atualizado monetariamente <u>Remuneração das Notas:</u> As Notas farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 1), uma sobretaxa da 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 2), uma sobretaxa da 2,79% (dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 3), e uma sobretaxa da 2,78% (dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano para as Notas (Série 4) com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas”), desde a primeira data de integralização das Notas ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data do Pagamento da Remuneração das Notas imediatamente subsequente.																																								
Prazo de Vencimento das Notas	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas, nos termos previstos no Termo de Emissão, (i) As Notas (Série 1) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão; (ii) As Notas (Série 2) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão; (iii) As Notas (Série 3) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão; e (iv) As Notas (Série 4) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo todas na respectiva Data de Vencimento.																																								
Períodos de amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas, de eventual resgate antecipado facultativo, o Valor Nominal Unitário das Notas será amortizado na periodicidade prevista no cronograma de pagamentos abaixo: <table><tr><th colspan="5">Cronograma de Pagamentos Nota Comercial</th></tr><tr><th>N</th><th>Data de Pagamento</th><th>Tai</th><th>Paga Juros?</th><th>Incorpora Juros?</th></tr><tr><td>1</td><td>25/07/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>2</td><td>25/08/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>3</td><td>25/09/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>4</td><td>27/10/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>5</td><td>25/11/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr><tr><td>6</td><td>26/12/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td><td>NÃO</td></tr></table>	Cronograma de Pagamentos Nota Comercial					N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?	1	25/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO	2	25/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO	3	25/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO	4	27/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO	5	25/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO	6	26/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
Cronograma de Pagamentos Nota Comercial																																									
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?																																					
1	25/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																					
2	25/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																					
3	25/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																					
4	27/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																					
5	25/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																					
6	26/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO																																					



Cronograma de Pagamentos Nota Comercial				
7	26/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	25/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	25/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	27/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	25/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	25/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	27/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	25/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	25/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	26/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	25/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	28/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
19	25/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	25/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	25/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	26/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	25/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	25/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	26/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	25/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	27/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	25/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	25/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	27/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
31	25/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	25/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	27/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	25/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	25/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	26/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	25/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	25/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	25/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	25/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	27/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	26/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
43	25/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	26/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO



	Cronograma de Pagamentos Nota Comercial				
	45	26/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	46	25/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	47	25/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	48	25/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	49	25/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	50	27/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	51	25/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	52	25/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	53	26/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	54	26/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
	55	25/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	56	25/02/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	57	25/03/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	58	25/04/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	59	27/05/2030	0,0000%	SIM	NÃO
	60	25/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas ou resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas será paga na periodicidade prevista na tabela do cronograma de pagamentos prevista acima.				
Amortização das Notas	Nos termos do Termo de Emissão, as Notas serão amortizadas ordinariamente na respectiva data de pagamento indicada para tanto no cronograma de pagamentos indicado acima, observado eventual período de carência indicado no referido cronograma ("Amortização Ordinária das Notas"). A Devedora terá a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas, de forma parcial, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa") e, quando em conjunto com a Amortização Ordinária das Notas, "Amortização das Notas").				
Resgate Compulsório das Notas	Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora deve realizar o resgate antecipado compulsório das Notas na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas ("Resgate Compulsório das Notas").				
Resgate Antecipado Facultativo das Notas	A Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas, de forma total, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), sendo certo que o referida resgate antecipado facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições estabelecidos no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas").				
Eventos de Vencimento Antecipado	Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI para não declarar o vencimento antecipado das Notas, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado"): (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso				



	não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
(ii)	Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 30 (trinta) Dias Úteis contados do descumprimento;
(iii)	Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
(iv)	Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
(v)	Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
(vi)	Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
(vii)	Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
(viii)	Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
(ix)	Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
(x)	Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;



(xi)	Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
(xii)	Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;
(xiii)	Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa a vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários que tenham valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria, exceto caso tal oneração seja constituída em decorrência do Plano Empresário;
(xiv)	Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia;
(xv)	Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);
(xvi)	Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
(xvii)	Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV Máximo, nos termos deste instrumento;
(xviii)	Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos deste instrumento;
(xix)	Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Termo de Emissão;
(xx)	Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
(xxi)	Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias com relação ao respectivo Cronograma de Obras;
(xxii)	Descumprimento de um covenant estabelecido no Termo de Emissão;
(xxiii)	Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
(xxiv)	Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;



- (xxv) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se mantido o controle acionário;
- (xxvi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxvii) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica;
- (xxviii) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (xxix) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxx) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxi) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxxiii) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;
- (xxxiv) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xxxv) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista no Termo de Emissão;
- (xxxvi) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;
- (xxxvii) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos do Termo de Emissão;
- (xxxviii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Seguro;
- (xxxix) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para



o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

- (xl) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;
- (xli) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xlii) Violação, devidamente comprovada, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xlili) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xliv) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xlv) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e/ou
- (xlvi) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

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

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

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

A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a partir de 90 (noventa) dias contados do 26 de junho de 2025 até a quitação integral das Obrigações Garantidas, que os seguintes “*Covenants*” sejam respeitados:



	Para os fins do presente item, são considerados: “Covenants”: (i) A Devedora não pode realizar qualquer forma redução de capital, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados; (ii) Não pode haver qualquer alienação de Participação, cisão ou reorganização societária da Devedora; (iii) Não pode haver descumprimento de Razão de Garantia, sem a respectiva recomposição em 30 (trinta) dias corridos nos termos exigidos no Termo de Emissão; (iv) Não pode haver descumprimento do LTV Máximo, sem a respectiva recomposição em 30 (trinta) dias corridos nos termos exigidos no Termo de Emissão; (v) Não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia que estipule qualquer forma de pagamento por meio de entrega de Unidades e/ou que impossibilite ou limite a possibilidade de que todas as Unidades do Empreendimento, identificadas no Contrato de AFI, sejam objeto da AFI e, ainda, a constituição da CF; (vi) Nenhuma das Unidades poderá ser vendida ou ser objeto de acordo de venda de maneira diversa daquela permitida no Termo de Emissão; (vii) Não pode haver, durante todo o prazo das obras dos Empreendimentos, atraso ou desvio de obras dos Empreendimento superior aa 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias, sempre que ocorrer tal evento, em relação ao respectivo Cronograma de Obras, conforme atestado em Relatório de Medição; e (viii) A Devedora deverá realizar a contratação (e a manutenção da contratação) dos seguros mínimos estipulado no Anexo “Seguros” do no Termo de Emissão e indicar a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária. Para fins exclusivos do disposto acima, consideram-se: LTV Máximo. Significa que a Devedora deverá assegurar que o LTV Máximo, calculado conforme disposto no Anexo “Fórmulas” do Termo de Emissão, seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas. Razão de Garantia. Significa que a Devedora deverá assegurar que seja mantida, a todo momento, uma Razão de Garantia mínima equivalente a 130% (cento e trinta por cento), a partir de 90 (noventa) dias contados do dia 26 de junho de 2025 até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a ser calculada conforme disposto no Anexo “Fórmulas” do Termo de Emissão.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados pela Devedora serão utilizados para o desenvolvimento de obras nos empreendimentos descritos na secção de “Destinação de Recursos”. Para mais informações sobre a destinação de recursos, vide item 3.2, na página 16 deste Prospecto.
Garantias	Em garantia das Notas, serão outorgadas as garantias de Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Participações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundos. Para mais informações sobre as Garantias, veja a Seção “Resumos das Principais Características da Oferta”, na página 1 deste Prospecto.

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

Não há cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, uma vez que as Notas, lastro para a emissão dos CRI, foram emitidas em favor da Emissora. Portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas.

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

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

10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento.

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Notas, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem aplicados de acordo com a Cascata de Pagamento prevista no Termo de Securitização e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Sem prejuízo das hipóteses de Amortização Ordinária das Notas, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Compulsório das Notas e Resgate Antecipado Facultativo das Notas, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Emissão, nas datas de pagamento da Remuneração das Notas, conforme estipuladas no referido anexo.

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia devida a Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração das Notas: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito (“Encargos Moratórios”).

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

A Devedora emitiu as Notas em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos CR de sua emissão, 6,25% (seis por cento e vinte e cinco centésimos) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 11,61% (onze por cento e sessenta e um centésimos) 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.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora deve realizar o resgate antecipado compulsório das Notas na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Notas (“Resgate Compulsório das Notas”), cujas hipóteses estão elencadas no item 10.9. abaixo.

Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora deve realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas, caso a Razão de Garantia, esteja desequilibrada, em valor necessário para sua recomposição, nos termos do item “x” da Cascata de Pagamento do Termo de Emissão ou, caso os recursos sejam insuficientes, a Devedora deverá

realizar amortização extraordinária compulsória das Notas até que a Razão de Garantia (conforme prevê a Cláusula 7.3.2 e Cláusula 7.3.3. do Termo de Emissão), seja reenquadrada ("**Amortização Extraordinária Compulsória**")

A Devedora terá, ainda, a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas, de forma parcial, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições estabelecidas abaixo e previstas no Termo de Emissão ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"):

- (i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;
- (ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar: (a) a Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa; (b) o valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (c) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa; e
- (iv) A Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

A Devedora terá a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Notas, de forma total, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), sendo certo que o referida resgate antecipado facultativo será realizado observadas as regras previstas acima a Amortização Extraordinária Facultativa ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas**").

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

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

Observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão, sempre de forma não automática, ou seja, com a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI (observadas as exceções dispostas abaixo) para não declarar o vencimento antecipado das Notas, na ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

Para os fins do presente item, são considerados:

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 30 (trinta) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado

pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (viii) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (ix) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xi) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;
- (xiii) Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa a vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários que tenham valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria, exceto caso tal oneração seja constituída em decorrência do Plano Empresarial;
- (xiv) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia;
- (xv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para



substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);

- (xvi) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV Máximo, nos termos do Termo de Emissão;
- (xviii) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos deste instrumento;
- (xix) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Termo de Emissão;
- (xx) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (xxi) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias com relação ao respectivo Cronograma de Obras;
- (xxii) Descumprimento de um covenant estabelecido no Termo de Emissão;
- (xxiii) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xxiv) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xxv) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se mantido o controle acionário;
- (xxvi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxvii) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica;
- (xxviii) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (xxix) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxx) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxi) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar,

descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

- (xxxiii) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;
- (xxxiv) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xxxv) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista no Termo de Emissão;
- (xxxvi) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;
- (xxxvii) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos deste instrumento;
- (xxxviii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial de qualquer Seguro;
- (xxxix) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xl) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;
- (xli) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;
- (xlii) Violação, devidamente comprovada, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xlili) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado

ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xlv) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xlv) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e/ou
- (xlv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a partir de 90 (noventa) dias contados do 26 de junho de 2025 até a quitação integral das Obrigações Garantidas, que os seguintes “*Covenants*” sejam respeitados:

Para os fins do presente item, são considerados:

“*Covenants*”:

- (i) A Devedora não pode realizar qualquer forma redução de capital, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) Não pode haver qualquer alienação de Participação, cisão ou reorganização societária da Devedora;
- (iii) Não pode haver descumprimento de Razão de Garantia, sem a respectiva recomposição em 30 (trinta) dias corridos nos termos exigidos no Termo de Emissão;
- (iv) Não pode haver descumprimento do LTV Máximo, sem a respectiva recomposição em 30 (trinta) dias corridos nos termos exigidos no Termo de Emissão;
- (v) Não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia que estipule qualquer forma de pagamento por meio de entrega de Unidades e/ou que impossibilite ou limite a possibilidade de que todas as Unidades do Empreendimento, identificadas no Contrato de AFI, sejam objeto da AFI e, ainda, a constituição da CF;
- (vi) Nenhuma das Unidades poderá ser vendida ou ser objeto de acordo de venda de maneira diversa daquela permitida no Termo de Emissão;
- (vii) Não pode haver, durante todo o prazo das obras dos Empreendimentos, atraso ou desvio de obras dos Empreendimentos superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias, sempre que ocorrer tal evento, em relação ao respectivo Cronograma de Obras, conforme atestado em Relatório de Medição; e
- (viii) A Devedora deverá realizar a contratação (e a manutenção da contratação) dos seguros mínimos estipulado no Anexo “Seguros” do no Termo de Emissão e indicar a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária.

Para fins exclusivos do disposto acima, consideram-se:

LTV Máximo. Significa que a Devedora deverá assegurar que o LTV Máximo, calculado conforme disposto no Anexo “Fórmulas” do Termo de Emissão, seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

Razão de Garantia. Significa que a Devedora deverá assegurar que seja mantida, a todo momento, uma Razão de Garantia mínima equivalente a 130% (cento e trinta por cento), a partir de 90 (noventa) dias contados do dia 26 de junho de 2025 até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a ser calculada conforme disposto no Anexo “Fórmulas” do Termo de Emissão.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação civil e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos titulares de CRI em Assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário ou aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer condições da Emissão, o Agente fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

A ocorrência de qualquer dos itens “i” a “iii” dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo, poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos), não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) na hipótese de vencimento antecipado das Notas e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados o aqui disposto; e
- (v) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos no Termo de Securitização.

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



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

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

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

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

A instituição liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia de que trata os itens “i” a “iii” acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata os itens “i” a “iii” acima, seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Nas hipóteses dos itens “iv” e “iv” acima, deverão ser observados os dispostos quanto aos quóruns e providências previstos no Termo de Securitização.

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

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

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário para verificação dos recursos líquidos das Notas podem ser encontradas na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 16 deste Prospecto.

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

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº22.610.500/0001-88 (“**Instituição Custodiante**”) foi contratada como agente custodiante para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber o Termo de Securitização, o Termo de Emissão, os boletins de subscrição dos CRI, os Contratos de Garantia, a Escritura de Emissão de CCI, os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários, bem como seus eventuais, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos documentos mencionados acima.

A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos listados no item “i” acima até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio



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

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

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

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

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

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

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

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

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS GARANTIDORES

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

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

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

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

Denominação social	CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Data de Constituição	01 de julho de 2024.
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade Limitada.
Características Gerais	Objeto social: O desenvolvimento, incorporação, comercialização do empreendimento imobiliário denominado “Aura Tamboré”, situado na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: tem início no ponto 01, de coordenadas E = 311.648,0079 e N = 7.403.402,4582, registrado o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana do Parnaíba – SP, sob a matrícula 930 e inscrição municipal sob o n.º 24452.44.50.0001.00.0000. Capital Social: R\$ 14.919.600,00 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentos reais). CNPJ/MF: 44.058.180/0001-38.
País de Constituição	Brasil.
Sede	Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas, emitidas nos termos do Termo de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, encontram-se no Anexo X deste Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, veja a Seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos”, na página 71 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2024 da Devedora foram objeto de auditoria por parte da BCS Empresarial, Auditoria, Consultoria e Contabilidade Ltda., sociedade com sede na Avenida Omega, n.º 265, Apt. 133, Melville Empresarial I e II, CEP 06.472-005, Barueri, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.227.377/0001-60 (“BCS”).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas aos demonstrativos anuais encerrados em 31 de dezembro de 2024 da CNL Empreendimentos foram objeto de auditoria por parte da BCS.

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

Devedora

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição de Dezembro de 2024, e (ii) ajustada para refletir os recursos de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) que a Devedora estima receber em razão da emissão das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta

Tabela de Capitalização

Endividamento (R\$)		DFP Auditada (i)	Saldo ajustado após captação de recursos ^{(1) (ii)}
Tipo	Instituição financeira	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2024
Empréstimo	Banco ABC	24.923.335,63	0,00
CRI da 1ª (primeira) série da 286ª (ducentésima octogésima sexta) emissão da Virgo Companhia de Securitização	Investidores ⁽¹⁾	0,00	65.569.120,60
Total		24.923.335,63	65.569.120,60
Circulante		15.339.998,44	2.569.120,60
Não circulante		9.583.337,19	63.000.000,00
Patrimônio Líquido		12.072.622,90	12.072.622,90
Total da Capitalização		36.995.958,53	77.641.743,50

⁽¹⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta através da subscrição e integralização do CRI por parte de investidores profissionais e/ou qualificados.

Índices Financeiros da Devedora

Os Recursos que a Devedora irá captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, respectivamente; e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), que a Devedora irá captar com emissão das Notas que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

As informações abaixo, referentes à coluna “Índice Efetivo”, foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2024, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

Índices de Liquidez	Índices de Liquidez	
	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁴⁾
Ativo circulante	33.182.236,07	72.159.070,29
Ativo não circulante	5.482.674,21	5.482.673,21
Passivo circulante	17.008.949,19	2.569.120,60
Passivo não circulante	9.583.337,19	63.000.000,00
Liquidez Geral ⁽¹⁾	1,45	1,18
Liquidez Corrente ⁽²⁾	1,95	28,09
Caixa e Equivalentes de Caixa	6.353.236,12	44.429.900,49
Liquidez Imediata ⁽³⁾	0,37	17,29



- (1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) captados na Oferta e utilizados.

Índices de Endividamento		
Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁴⁾
Passivo circulante	17.008.949,19	2.569.120,60
Passivo não circulante	9.583.337,19	64.668.950,75
Passivo circulante + passivo não circulante	26.592.286,38	67.238.071,35
Ativo total	38.664.909,28	79.310.694,25
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	68,78%	84,78%
Patrimônio Líquido	12.072.622,90	12.072.622,90
Grau de endividamento ⁽²⁾	220,27%	556,95%
Composição do endividamento ⁽³⁾	64%	4%

- (1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora, multiplicado por 100.
- (2) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora, multiplicado por 100.
- (3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais).

Endividamento	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos - circulante	15.339.998,44	0,00
Empréstimos e financiamentos - não circulante	9.583.337,19	0,00
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0,00	2.569.120,60
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0,00	63.000.000,00
(=) Dívida Bruta	24.923.335,63	65.569.120,60
(-) Caixa e equivalentes de caixa	6.353.236,12	44.429.900,49
(=) Dívida Líquida	18.570.099,51	21.139.220,11
(-) Financiamentos do SFH	0,00	0,00
Dívida Líquida ajustada ⁽¹⁾	18.570.099,51	21.139.220,11

Dívida Líquida Ajustada” significa a Dívida Bruta deduzido de “caixa e equivalentes de caixa”, com a exclusão de financiamentos à produção dos projetos de incorporação e/ou urbanismo, sendo estes, mas não se limitando, a operações do SFH e/ou operações financeiras e/ou no âmbito do mercado de capitais que possuam como destinação final o financiamento a desenvolvimento de projetos específicos de incorporação e/ou urbanismo e que sejam devidamente comprovados. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2023 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos (2)
Receita Líquida	8.896.025,03	8.896.025,03
Ativo Total	38.664.909,28	79.310.694,25
Giro do ativo total ⁽¹⁾	0,23	0,11

- (1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.
- (2) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.



Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	Índice Efetivo (R\$)		Índice ajustado após captação de recursos ⁽³⁾
	2023	2024	2024
Receita Líquida	0,00	8.896.025,03	8.896.025,03
Lucro Bruto	0,00	5.916.285,80	5.916.285,80
Resultado Financeiro	58.515,89	3.511.829,82	3.511.829,82
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	414.258,52	3.328.776,35	3.328.776,35
Lucro líquido do exercício	414.258,52	3.597.305,67	3.957.305,67
Margem Bruta ⁽¹⁾	0,00%	66,50%	66,50%
Margem Líquida ⁽²⁾	0,00%	-40,44%	-40,44%

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

CNL Empreendimentos

Capitalização da CNL Empreendimentos

Os recursos líquidos que a CNL Empreendimentos estima receber com a captação da Devedora 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.

Índices Financeiros da CNL Empreendimentos

As tabelas abaixo apresentam os índices calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da CNL Empreendimentos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, com informações comparativas de 31 de dezembro de 2023.

Tabelas

Índices de Liquidez		
Índices de liquidez	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos
Ativo circulante	13.351.037,84	13.351.037,84
Ativo não circulante	59.574.596,08	59.574.596,08
Passivo circulante	769.570,12	769.570,12
Passivo não circulante	0	0
Liquidez Geral ⁽¹⁾	94,76	94,76
Liquidez Corrente ⁽²⁾	17,35	17,35
Caixa e Equivalentes de Caixa	10.568.630,15	10.568.630,15
Liquidez Imediata ⁽³⁾	13,73	13,73

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da CNL Empreendimentos.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da CNL Empreendimentos.

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da CNL Empreendimentos.



Índices de Endividamento		
Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos
Passivo circulante	769.570,12	769.570,12
Passivo não circulante	0	0
Passivo circulante + passivo não circulante	769.570,12	769.570,12
Ativo total	72.925.633,92	72.925.633,92
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	1,06%	1,06%
Patrimônio Líquido	72.156.063,8	72.156.063,8
Grau de endividamento ⁽²⁾	1,07%	1,07%
Composição do endividamento	100%	100%

⁽¹⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da CNL Empreendimentos, multiplicado por 100. O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da CNL Empreendimentos, multiplicado por 100.

⁽²⁾ A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da CNL Empreendimentos, multiplicado por 100.

Endividamento	Em 31 de dezembro de 2024 (R\$)	
	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos - circulante	0	0
Empréstimos e financiamentos - não circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0	0
(=) Dívida Bruta	0	0
(-) Caixa e equivalentes de caixa	10.568.630,15	10.568.630,15
(=) Dívida Líquida	-10.568.630,15	-10.568.630,15
(-) Financiamentos do SFH	0	0
Dívida Líquida ajustada ⁽¹⁾	-10.568.630,15	-10.568.630,15

Dívida Líquida Ajustada” significa a Dívida Bruta deduzido de “caixa e equivalentes de caixa”, com a exclusão de financiamentos à produção dos projetos de incorporação e/ou urbanismo, sendo estes, mas não se limitando, a operações do SFH e/ou operações financeiras e/ou no âmbito do mercado de capitais que possuam como destinação final o financiamento a desenvolvimento de projetos específicos de incorporação e/ou urbanismo e que sejam devidamente comprovados. Os *covenants* da operação são calculados sobre a Dívida Líquida Ajustada.

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2023 (R\$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos
Receita Líquida	18.968.923,45	18.968.923,45
Ativo Total	72.925.633,92	72.925.633,92
Giro do ativo total ⁽¹⁾	0,26	0,26

⁽¹⁾ O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da CNL Empreendimentos em 31 de dezembro de 2024.



Índices de Lucratividade			
Índices de Lucratividade	Índice Efetivo (R\$)		Índice ajustado após captação de recursos
	2023	2024	2024
Receita Líquida	7.602.913,31	18.968.923,45	18.968.923,45
Lucro Bruto	7.105.930,37	16.786.185,81	16.786.185,81
Resultado Financeiro	1.324.812,48	1.217.557,22	1.217.557,22
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	3.825.497,86	24.076.908,39	24.076.908,39
Lucro líquido do exercício	2.517.459,00	21.586.828,07	21.586.828,07
Margem Bruta ⁽¹⁾	93,94%	88,49%	88,49%
Margem Líquida ⁽²⁾	33,11%	113,80%	113,80%

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da CNL Empreendimentos, multiplicado por 100.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da CNL Empreendimentos, multiplicado por 100.

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

1.1 Histórico do emissor

Descrever sumariamente o histórico do emissor

Devedora

A CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda foi constituída como uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, tendo como finalidade exclusiva a realização do Empreendimento Imobiliário Aura Tamboré.

CNL Empreendimentos

A CNL é uma incorporadora e construtora com mais de 20 (vinte) anos de experiência no mercado. Com uma abordagem inovadora e inteligência mercadológica, a empresa se destaca na criação de projetos de sucesso. Além disso, o Grupo CNL estabeleceu parcerias estratégicas que fortalecem sua credibilidade e compromisso com a qualidade. Um diferencial notável é sua reputação de entregar obras dentro do prazo estipulado, garantindo a satisfação dos clientes.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Devedora

A CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda - Sociedade de Propósito Especifico, tem por objeto social desenvolvimento, incorporação, comercialização do empreendimento imobiliário doravante denominado “AURA TAMBORÉ”, situado em Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: tem início no ponto 01, de coordenadas E = 311.648,0079 e N = 7.403.402,4582, registrado no Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santana de Parnaíba – SP, sob a matrícula 930, e Inscrição Municipal sob nº 24452.44.50.0001.00.0000.

CNL Empreendimentos

As operações da CNL a compreendem em incorporação, construção imobiliária, administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, compra e venda e aluguel de imóveis próprios.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

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

Devedora

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

CNL Empreendimentos

Não houve nenhuma aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da CNL Empreendimentos

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

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

Devedora

Não houve nenhuma alteração significativa na forma de condução dos negócios da Devedora.

CNL Empreendimentos

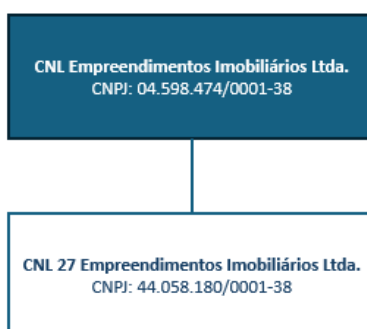
Não houve nenhuma alteração significativa na forma de condução dos negócios da Devedora.

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

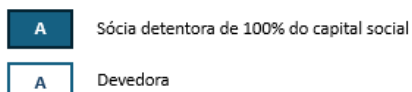
Devedora

A Devedora possui como sócia a CNL Empreendimentos, que detém 100% (cem por cento) do capital social da Devedora.

Organograma societário.



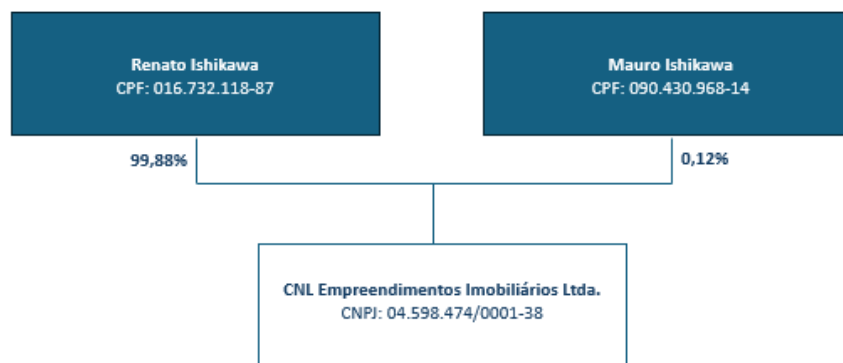
Legenda:



CNL Empreendimentos

A CNL Empreendimentos possui como sócios (i) Renato Ishikawa, que detém 99,88% (noventa e nove inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do capital social da CNL Empreendimentos; e (ii) Mauro Ishikawa, que detém 0,12% (doze centésimos por cento) do capital social da CNL Empreendimentos.

Organograma societário.



Legenda:

A	Sócios detentores do capital social da CNL Empreendimentos
A	CNL Empreendimento

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

Devedora

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

De acordo com o contrato social da Devedora, a administração da Devedora é exercida pelo administrador não sócio Renato Ishikawa que possui poderes para representar a Devedora em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros, quaisquer repartições públicas, autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais, respondendo pelas atividades da empresa, podendo assinar todo e qualquer compromisso isoladamente.

- 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 há política, a aprovação decorre das escolhas internas dos sócios em conjunto com os demais administradores da sociedade.

- 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:*

O mecanismo de avaliação de desempenho é realizado anualmente por uma empresa de serviços de consultoria contratada para uma avaliação que permita analisar tanto os resultados individuais do colaborador na função que exerce, como também os comportamentos individuais esperados para manutenção da cultura da Devedora, avaliando suas metas de negócios e a aderência cultural.

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

A Devedora detém código de ética em vigor, com regras definidas sobre situações de conflito de interesse que são proibidas aos colaboradores e administradores do grupo.

A área de compliance conduz processos internos de treinamento e realiza o acompanhamento de possíveis violações, tomando as devidas providências necessárias.

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

Não há órgãos além do conselho de administração que detém 2 (duas) pessoas, do gênero masculino.

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

A Devedora não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros da administração.

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

Identificação de riscos, oportunidades e opções de melhoria relacionados à atividade da Devedora.

CNL Empreendimentos

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da CNL Empreendimentos, identificando:

De acordo com o contrato social da CNL Empreendimentos, a sociedade será administrada, por prazo indeterminado, pelo sócio Renato Ishikawa, a quem compete administrar livremente a sociedade e superintender todos os seus negócios, praticando, com plenos e ilimitados poderes de gestão, todos os atos necessários ao bom andamento das atividades sociais e à realização de seus objetivos, representando-a ativa e passivamente, judicial e extra-judicialmente, podendo nomear procuradores “ad-negotia”, “ad-judicia” e “et-extra”.

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

Não há política, a aprovação decorre das escolhas internas dos sócios em conjunto com os demais administradores da sociedade.

- 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:*

O mecanismo de avaliação de desempenho é realizado anualmente por uma empresa de serviços de consultoria contratada para uma avaliação que permita analisar tanto os resultados individuais do colaborador na função que exerce, como também os comportamentos individuais esperados para manutenção da cultura da CNL Empreendimentos, avaliando suas metas de negócios e a aderência cultural.

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

A CNL Empreendimentos detém código de ética em vigor, com regras definidas sobre situações de conflito de interesse que são proibidas aos colaboradores e administradores do grupo.

A área de compliance conduz processos internos de treinamento e realiza o acompanhamento de possíveis violações, tomando as devidas providências necessárias.

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

Não há órgãos além do conselho de administração que detém 2 (duas) pessoas, do gênero masculino.

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

A CNL Empreendimentos não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros da administração

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

Identificação de riscos, oportunidades e opções de melhoria relacionados à atividade da CNL Empreendimentos.

8. Remuneração dos administradores - 8.2 Remuneração total por órgão

Devedora

O administrador não sócio renuncia ao direito da retirada de pró-labore.

CNL Empreendimentos

O valor da remuneração anual do administrador é de R\$ 1.440.000,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta mil reais).

11.2 Transações com partes relacionadas

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

Devedora

Não há prestação de serviços realizadas pela CNL 27 Empreendimentos.

CNL Empreendimentos

A CNL Empreendimentos tem Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Imobiliárias e outras Avenças e Contrato de Construção pelo Regime de Empreitada por Administração Imobiliária com a CNL 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 20.847.624/0001-56, a Devedora e CNL 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.342.771/0002-01.

12.1 Informações sobre o capital social

Devedora

O capital social da Devedora, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 14.919.600,00 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentos reais), dividido em 14.919.600 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentas) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), assim distribuído:

Sócios	Quotas	Valor em reais (R\$)
CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.919.600	R\$ 14.919.600,00
Total	14.919.600	R\$ 14.919.600,00

CNL Empreendimentos

O capital social da CNL Empreendimentos, totalmente subscrito e integralizado em boa e corrente moeda nacional, é de R\$ 3.104.200,00 (três milhões, cento e quatro mil e duzentos reais) dividido em 3.104.200 (três milhões, cento e quatro mil e duzentas) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), assim distribuído:

Sócios	Quotas	Valor em reais (R\$)
Renato Ishikawa	3.100.480	R\$ 3.100.480,00
Mauro Ishikawa	3.720	R\$ 3.720,00
Total	3.104.200	R\$ 3.104.200,00

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Devedora

A Devedora não participou da emissão dos seguintes valores mobiliários emitidos no Brasil.

CNL Empreendimentos

A CNL Empreendimentos não participou da emissão dos seguintes valores mobiliários emitidos no Brasil.

12.6. Principais Características do Garantidor Pessoa Jurídica

A CNL Empreendimentos é uma incorporadora e construtora com mais de 20 (vinte) anos de experiência no mercado. Com uma abordagem inovadora e inteligência mercadológica, a empresa se destaca na criação de projetos de sucesso. Além disso, a CNL Empreendimentos estabeleceu parcerias estratégicas que fortalecem sua credibilidade e compromisso com a qualidade. Um diferencial notável é sua reputação de entregar obras dentro do prazo estipulado, garantindo a satisfação dos clientes

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta:

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

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

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade integrante de seu conglomerado financeiro não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro. Além disso, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participou de operações relevantes de financiamento, ou reestruturações societárias envolvendo a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro.

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

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

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de



serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem 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 o Agente Fiduciário. 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 pelo Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem 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 Instituição 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 Instituição 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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Liquidante

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

Inexistência de Conflitos.

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

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição, celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder, em 26 de junho de 2025, disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição estava condicionado a determinadas condições precedentes, as quais foram integralmente cumpridas.

A liquidação financeira da Oferta independe da ação direta ou indireta do ofertante ou pessoas a ele vinculadas no âmbito da Oferta. De nenhuma forma, condições comerciais poderão colocar em risco a realização da Oferta após a divulgação do Anúncio de Início, a partir do que a Oferta passa a ser irrevogável, exceto se ocorrer uma “alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem”, nos termos do art. 67 da Res. CVM 160, o que poderia justificar, de fato, a revogação da Oferta.

A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “**IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**” na página 73 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A comissão devida ao Coordenador Líder, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas ou pela Devedora, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo e no Capítulo “Despesas” do Termo de Securitização, indicativamente:

Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes

Tabela 1 – Despesas Iniciais

Despesas FLAT										
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP		VALOR BRUTO		RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$	14.169,00	R\$	-	R\$ 14.169,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$	2.830,00	R\$	-	R\$ 2.830,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 64.350,00	0,00%	R\$	64.350,00	R\$	-	R\$ 64.350,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.720,00	0,00%	R\$	2.720,00	R\$	-	R\$ 2.720,00	0,00%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 6.455,80	0,00%	R\$	6.455,80	R\$	-	R\$ 6.455,80	0,00%
Oslo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 36.000,00	11,15%	R\$	40.517,73	R\$	-	R\$ 40.517,73	0,01%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$	55.340,34	R\$	-	R\$ 55.340,34	0,02%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.950,00	9,65%	R\$	4.371,89	R\$	-	R\$ 4.371,89	0,00%
Luz Capital Markets	Diagramação	FLAT	R\$ 12.000,00	0,00%	R\$	12.000,00	R\$	-	R\$ 12.000,00	0,00%
Fass Legal	Assessor Legal	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$	15.000,00	R\$	-	R\$ 15.000,00	0,01%
Policristal	Marketing	FLAT	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$	3.000,00	R\$	-	R\$ 3.000,00	0,00%
NFA	Assessor Legal	FLAT	R\$ 138.000,00	14,53%	R\$	161.460,16	R\$	-	R\$ 161.460,16	0,06%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$	17.927,57	R\$	-	R\$ 17.927,57	0,01%
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$	5.975,86	R\$	-	R\$ 5.975,86	0,00%
Total					R\$	406.118,35	R\$	-	R\$ 406.118,35	0,15%

Tabela 2 – Despesas Recorrentes

Despesas RECORRENTES									
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%	
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,01%	
Vortex	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	R\$ 8.854,45	R\$ -	0,00%	
Vortex	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	R\$ 2.213,61	R\$ -	0,00%	
Vortex	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	R\$ 2.213,61	R\$ -	0,00%	
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	R\$ -	0,00%	
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ -	0,00%	
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%	
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ -	0,00%	
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.950,00	9,65%	R\$ 4.371,89	R\$ 52.462,68	R\$ -	0,02%	
Vortex	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 180,00	0,00%	R\$ 180,00	R\$ 2.160,00	R\$ -	0,00%	
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 79,90	0,00%	R\$ 79,90	R\$ 958,80	R\$ -	0,00%	
Neo Servicer	Auditoria Recebíveis	MENSAL	R\$ 1.750,00	14,25%	R\$ 2.040,82	R\$ 24.489,84	R\$ -	0,01%	
Trinus	Medições de Obra	MENSAL	R\$ 3.800,00	14,25%	R\$ 4.431,49	R\$ 53.177,88	R\$ -	0,02%	
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 320,00	0,00%	R\$ 320,00	R\$ 3.840,00	R\$ -	0,00%	
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 280,00	0,00%	R\$ 280,00	R\$ 3.360,00	R\$ -	0,00%	
B3 CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 2.176,00	0,00%	R\$ 2.176,00	R\$ 26.112,00	R\$ -	0,01%	
Total					R\$ 56.500,94	R\$ 212.070,21	R\$ -	0,08%	

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

Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

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

- Formulário de Referência da Emissora:

<https://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) e na CVM no seguinte website: <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”.

- Formulário de Referência da Devedora:

Não Aplicável, tendo em vista que a Devedora e a CNL Empreendimentos não possuem Formulário de Referência elaborado.

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

As demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 podem ser encontradas no seguinte website: <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) e na CVM no seguinte website: <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 31/12/2021, 31/12/2022 ou 31/12/2023, 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”

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

As demonstrações financeiras auditadas da CNL Empreendimentos e de seu grupo econômico, incluindo a Devedora, referentes ao último exercício social, se encontram no Anexo X deste Prospecto.

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

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, constante do Anexo I a este Prospecto.

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

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

- Estatuto social da Emissora, conforme Anexo II deste Prospecto
- Estatuto Social da Devedora, conforme Anexo III deste Prospecto



15.6. Termo de Securitização, conforme Anexo IV deste Prospecto

15.7. Termo de Emissão, conforme Anexo V deste Prospecto

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

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

Virgo Companhia de Securitização

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

CEP 05.501-900, São Paulo, SP

At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Website: <https://virgo.inc/>

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

Coordenador Líder

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição

CEP 04.543-120 - São Paulo, SP

At: Gustavo Tonetti

Telefone: (11) 3513-3100

E-mail: coordenadorlider@oslodtvm.com

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

Assessor Legal – Devedora

Cepeda Advogados

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04.534 000, São Paulo, SP

At.: Marinis Pigossi

Telefone: (11) 2823 2850

E-mail: marinis.pigossi@cepeda.law

Assessor Legal

NFA Advogados

Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-000, São Paulo, SP

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

Telefone: (11) 3047-0777

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

Website: <https://negraoferrari.com.br/>

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

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

Auditor Independente

BDO RCS Auditores Independentes

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro

CEP 01050-030, São Paulo - SP

At.: Paulo Sérgio Barbosa

Telefone: (11) 3848-5880

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

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

Agente Fiduciário

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº215, 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 de ativos) /

vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

Website: <https://vortex.com.br/>

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

Agente de Liquidação

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 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 de ativos) /

vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

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

Escriturador

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº215, 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 de ativos) /

vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

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

Para fins do disposto no Item 16 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como a este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder da Oferta nos endereços descritos acima.

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

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

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

Declaração da Emissora

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



Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, prestou declarações que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contratado na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, a qual se encontra no **Anexo IX** deste Prospecto.

17.1. Fluxograma da Oferta

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:

1. A Devedora emite as Notas, em 4 (quatro) séries, nos termos do Termo de Emissão. As Notas são subscritas pela Emissora.
2. A Emissora, por meio da Escritura de Emissão de CCI, emite 4 (quatro) CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas.
3. A Emissora vincula a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas e representados pelas CCI à emissão de CRI, nos termos da Resolução CVM 60, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
4. O Coordenador Líder distribui os CRI aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição.
5. Os Investidores integralizam os CRI e a Emissora recebe os recursos na Conta Centralizadora.
6. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora faz o desembolso da integralização das Notas à Devedora, nos termos do Termo de Emissão.
7. Pagamento da PMT das Notas na Conta Centralizadora.
8. Pagamento da PMT dos CRI aos Investidores.

17.2. Classificação dos CRI

Conforme disposto no artigo 3º e nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX, das *Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, os CRI apresentam a seguinte classificação: (i) “Residencial”, tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); (ii) “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; (iii) “Apartamentos ou Casas”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e (iv) “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Notas, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

17.3. Assembleia de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI (“**Assembleia**”).

A Assembleia será instalada, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, um terço do valor global dos CRI, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

17.4. Duration dos CRI

Os CRI terão *duration* de, aproximadamente, 2,86 anos.



AURA

T A M B O R É

ANEXOS

ANEXO I	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO IV	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO V	TERMO DE EMISSÃO
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VII	INSTRUMENTO DE DECISÃO DE SÓCIA ÚNICA DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO VIII	ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DAS GARANTIDORAS PESSOA JURÍDICA QUE DELIBERARAM SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO X	DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E EMPRESAS DO GRUPO ECONÔMICO CNL REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AURA

T A M B O R É

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA QUE DELIBEROU A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
01 07JUCESP PROTOCOLO
0.951.028/24-8**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024**

- Data e Horário e Local:** Em 12 de junho de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").
- Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.
- Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o aumento do limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.
- Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

Página 1 de 3



DUCEAP
01 07 24

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R\$ 75.822.071.478,38 (setenta e cinco bilhões, oitocentos e vinte e dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3. Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições que, no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários, ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

5.4. Com relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. Encerramento: Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.



JUCESP
01 07 24

São Paulo, 12 de junho de 2024.

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

Mesa:

assinado digitalmente por



Daniel Magalhães

safeweb

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

assinado digitalmente por

Assinado por: ANDRESSA MACIEL SCERNI
CPF: 898402034
Disponível em: https://www.jucesp.org.br/autenticidade/1506202411030242.PDF
O: JUCESP, OU: AC DAN
C: SP

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

assinado digitalmente por

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por

Daniel Magalhães

safeweb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

assinado digitalmente por

Carla Quaglio Evangelista



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



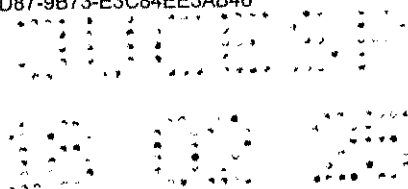
AURA

T A M B O R É

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO
0.453.506/25-2



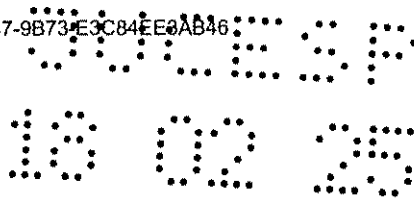
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE JANEIRO DE 2025

1. **Data, Horário e Local:** Realizada em 22 de janeiro de 2025, às 16:00 horas na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **Convocação e presença:** Dispensada em virtude da presença da acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto, conforme dispõe o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").
3. **Mesa:** Sr. **Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer**, Presidente; e a Sra. **Andressa Maciel Scerni**, Secretária.
4. **Ordem do Dia:** Discutir e deliberar sobre (i) extinção do Conselho de Administração da Companhia; (ii) em decorrência da deliberação no item anterior, deliberar sobre a exclusão do Artigo 14, bem como a reformulação e renumeração do Estatuto Social da Companhia; (iii) a alteração dos Artigos 13 e 14 do Estatuto Social da Companhia; (iv) em razão das deliberações anteriores, realizar a consolidação do Estatuto Social da Companhia; (v) a análise do pedido de renúncia do Sr. **Daniel Monteiro Coelho de Magalhães** aos cargos de Diretor Presidente, Diretor de Relação com Investidores, Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição; (vi) a eleição do Sr. **Ivo Vel Kos** aos cargos de Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição e Diretor de Relação com Investidores e a eleição da Sra. **Carla Quaglio Evangelista** para o cargo de Diretora de Gente, Gestão e Marketing; (vii) em virtude das deliberações nos itens anteriores, ratificar a composição da Diretoria da Companhia.
5. **Deliberação:** Após examinar as matérias constantes na ordem do dia, a acionista deliberou o seguinte:
 - 5.1. Quanto ao item (i) da ordem do dia, a acionista deliberou pela **aprovação** da extinção do Conselho de Administração da Companhia;
 - 5.2. Quanto ao item (ii) da ordem do dia, em decorrência da deliberação no item anterior, a acionista deliberou pela **aprovação** da exclusão do Artigo 14, bem como a reformulação e renumeração do Estatuto Social da Companhia;
 - 5.3. Quanto ao item (iii) da ordem do dia, a acionista deliberou pela **aprovação** da alteração dos Artigos 13 e 15 do Estatuto Social da Companhia.



5.3.1. Em decorrência da aprovação do item acima, o Artigo 13 do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

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

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

5.3.2. Em decorrência da aprovação do item acima, o Artigo 14 do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

“ARTIGO 14. A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 08 (oito) Diretores, eleitos em Assembleia Geral, sendo ao menos: 1 (um) Diretor de Securitização, 1 (um) Diretor de Relação com Investidores, 1 (um) Diretor de Distribuição, 1 (um) Diretor de Compliance, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Gente, Gestão e Marketing, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), nas termos da legislação aplicável.

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

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento (1) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (2) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (3) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, competirá a (i) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, (ii) qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, (iii) qualquer 1 (um) Procurador A, em conjunto com qualquer 1 (um)

89



social, uma relação atualizada das procurações em vigor, outorgadas pela Companhia.

(...)"

5.4. Quanto ao item **(iv)** da ordem do dia, a acionista deliberou pela **aprovação** da consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do **ANEXO A** da presente Ata.

5.5. Quanto ao item (v) da ordem do dia, a acionista **aceitou** o pedido de renúncia do Sr. **Daniel Monteiro Coelho de Magalhães**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade (RG) nº 44.997.520, inscrito no CPF/MF sob o nº 353.261.498-77, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, aos cargos de Diretor Presidente, Diretor de Relação com Investidores, Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição (ANEXO B);

5.6. Quanto ao item (vi) da ordem do dia, foi eleito pela acionista o Sr. IVO VEL KOS, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 282.710.018-50, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, aos cargos de Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição e Diretor de Relação Com Investidores e a Sra. **CARLA QUAGLIO EVANGELISTA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade (RG) nº 50.426.438-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 397.242.848-08, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, ao cargo de Diretora de Gente, Gestão e Marketing;

Os Diretores eleitos cumprem todos os requisitos do artigo 147, da Lei Federal 6.404/76, conforme alterada, e serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura do Termo de Posse com Declaração de Desimpedimento, arquivado na sede da Companhia **(ANEXOS C e D)**

5.7. Quanto ao item **(vii)** da ordem do dia, foi **aprovada** pela acionista a ratificação da composição da Diretoria da Companhia, todos com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em abril de 2025, que deliberará sobre a eleição dos membros da Diretoria da Companhia, conforme abaixo:

a) O Sr. **IVO VEL KOS**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 282.710.018-50, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º



9B73-E3C845E3AB46
16 00 25

andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, que ocupa o cargo de Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição e Diretor de Relação com Investidores;

b) O Sr. OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade (RG) nº 25.993.630-3, inscrito no CPF/MF sob o nº 350.074.838-42, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, que ocupa o cargo de Diretor de Compliance;

c) O Sr. **EDSON LOPES DA SILVA FILHO**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade (RG) nº 32.650.140-X, inscrito no CPF/ME sob o nº 297.518.268-61, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16ª andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, que ocupa o cargo de Diretor de Tecnologia;

d) A Sra. **CARLA QUAGLIO EVANGELISTA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade (RG) nº 50.426.438-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 397.242.848-08, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, que ocupa o cargo de Diretora de Gente, Gestão e Marketing.

5.8. A acionista autoriza a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos, registros, e publicações necessários e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o quanto deliberado na presente assembleia.

6. Encerramento: Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a ata na forma de sumário que, após lida e achada conforme, foi assinada pela única acionista que autorizou a sua publicação sem as respectivas assinaturas na forma do art. 130, §2º da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

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



JUCESP
18 02 25

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Presidente

assinado por
Assinado por ANDRESSA MACIEL SCERNI
CPF: 088402020
Data e hora da assinatura: 18/02/2025 10:53:55 BRT
ID: 00000000-0000-0000-0000-000000000000
CER: 00000000-0000-0000-0000-000000000000
ICP-Brasil

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Acionista presente:

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb

assinado digitalmente por

Larla Elias
safeweb

VIRGO HOLDING S.A.



9B73-E3C84EE3AB46

[illegible]



000838
18 02 25

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

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

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

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

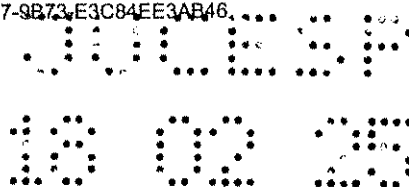
Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

ARTIGO 14. A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 08 (oito) Diretores, eleitos em Assembleia Geral, sendo ao menos: 1 (um) Diretor de Securitização, 1 (um) Diretor de Relação com Investidores, 1 (um) Diretor de Distribuição, 1 (um) Diretor de Compliance, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Gente, Gestão e Marketing, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), nos termos da legislação aplicável

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

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento (1) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (2) para fins de liberação de garantias outorgadas em



favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (3) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, competirá a (i) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, (ii) qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, (iii) qualquer 1 (um) Procurador A, em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador A, B ou C, (iii) qualquer 1 (um) Procurador B em conjunto com qualquer Procurador A, B ou C.

Parágrafo Quarto – Nos atos corporativos da Companhia, a representação ativa e passiva acontecerá considerando os seguintes parâmetros:

(a) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto;

(b) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador;

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

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

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

Parágrafo Sexto – Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de

D87 9B73 E3C84EE3AB46



DUCE SP
18 02 25

CAPÍTULO VI

REEMBOLSO

Artigo 20. O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII

LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 21. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22. Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

Artigo 23. Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 24. Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão, em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

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



DUCEAP
18 02 20

ANEXO B
[Incluir renúncia – Página intencionalmente em branco]



JUCESP
18 02 25

ANEXO C

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

A

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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

Ref: Termo de Posse com Declaração de Desimpedimento – Ivo Vel Kos.

Prezados Srs.

Neste ato e na melhor forma de direito, **IVO VEL KOS**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 282.710.018-50, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, tomo posse aos cargos de Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição e Diretor de Relação com Investidores da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n. 08.769.451/0001-08, conforme eleição realizada em Assembleia Geral, nesta data, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a se realizar em 2025, que deliberar sobre a eleição dos membros da Diretoria da Companhia.

O Diretor ora investido declara não estar impedido por lei especial ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, a fé pública ou a prosperidade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou quaisquer outros crimes que impediriam de exercer atividades mercantis.

Atenciosamente,

assinado digitalmente por
fbi
scfaweb03
IVO VEL KOS

De acordo:

assinado digitalmente por
Olavo Nigel Septuaginta Anselmi Hugo
scfaweb03
assinado digitalmente por
Elson Filho
scfaweb03
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



30/01/2025
18:02:35

ANEXO D

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

À

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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

CEP 05501-900

São Paulo, SP

Ref: Termo de Posse com Declaração de Desimpedimento – Carla Quaglio Evangelista.

Prezados Srs.

Neste ato e na melhor forma de direito, **CARLA QUAGLIO EVANGELISTA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 50.426.438-2 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 397.242.848-08, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, tomo posse ao cargo de Diretora de Gente, Gestão e Marketing da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO., sociedade por ações com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n. 08.769.451/0001-08, conforme eleição realizada em Assembleia Geral, nesta data, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a se realizar em 2025, que deliberar sobre a eleição dos membros da Diretoria da Companhia.

A Diretora ora investida declara não estar impedida por lei especial ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, a fé pública ou a prosperidade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou quaisquer outros crimes que impediriam de exercer atividades mercantis.

Atenciosamente,

assinado digitalmente por

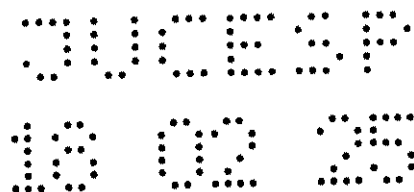
CARLA QUAGLIO EVANGELISTA

De acordo:

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptickenda Anelli Meyer
assinado digitalmente por

Eliana Filho
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Certificado de conclusão

ID de envelope: 5DC5128A-8B50-4D87-9B73-E3C84EE3A846

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o DocuSign: ATA-VI-1.PDF, ATA-VI-1.PDF, ATA - AGE - 22.01.2025 - Salda DM - v.assin...

área responsável: jurídico

Deal ID - Hubspot:

Fee Coordenação Líquido:

Fee Gestão Líquido:

Fee Estruturação Líquido:

Fee Emissão Líquido:

Valor:

Envelope de origem:

Página do documento: 50

Certificar páginas: 6

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 39

Iniciais: 0

Autor do envelope:

diego.lapchik

Rua Gerivatiba, 207 – 16º Andar – sala 2

São Paulo, SP 05501-900

diego.lapchik@virgo.inc

Endereço IP: 187.74.66.214

Controlo de registos

Estado: Original

03/02/2025 17:43:59

Titular: diego.lapchik

diego.lapchik@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Andressa Scerni

andressa.scerni@virgo.inc

Advogada

Isec Securitizadora S.A.

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC OAB G3

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Não disponível através do DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

F356CF65ECF046C...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70

Carimbo de data/hora

Enviado: 03/02/2025 18:18:48

Visualizado: 05/02/2025 15:52:20

Assinado: 05/02/2025 15:53:35

Carla Quaglio

carla.evangelista@virgo.inc

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Aceite: 03/08/2021 16:00:04

ID: 8b4afa4a-f188-4056-b7d9-9be0e372c177

DocuSigned by:

24C520750D0046F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.62.151.105

Localização do fornecedor da assinatura:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Enviado: 03/02/2025 18:18:51

Visualizado: 04/02/2025 12:25:33

Assinado: 04/02/2025 12:26:32

Daniel Magalhães

daniel@virgo.inc

Diretor

virgo companhia de securitizacao

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:

79139BAD0E2D44D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 200.150.181.131

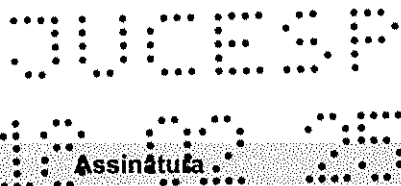
Localização do fornecedor da assinatura:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Enviado: 03/02/2025 18:18:50

Visualizado: 04/02/2025 05:22:03

Assinado: 04/02/2025 05:29:26



Eventos do signatário

Assinatura

Carimbo de data/hora

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 25/06/2021 16:25:45
ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc

Edson Filho
edson.filho@virgo.inc

DocuSigned by:
Edson Filho
09093E7F0AC40C...

Enviado: 03/02/2025 18:18:52
Visualizado: 04/02/2025 10:28:57
Assinado: 04/02/2025 10:32:36

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP
Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70
Localização do fornecedor da assinatura:
<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 27/10/2022 14:26:37
ID: f69465df-91f0-4634-b917-978088b0e383

Eduardo Levy
eduardo.levy@virgo.inc

Assinado por:
Eduardo Levy
55092791BA6E429...

Enviado: 03/02/2025 18:18:50
Visualizado: 04/02/2025 06:10:07
Assinado: 04/02/2025 06:10:41

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 04/02/2025 06:10:07
ID: 76dba19d-fa79-4b68-8205-f1dca005e998

Ivo Vel Kos
ivo.kos@virgo.inc

Signed by:
Ivo Vel Kos
C7A12FRBC5F84A7...

Enviado: 03/02/2025 18:18:50
Reenviado: 05/02/2025 17:40:07
Visualizado: 05/02/2025 17:54:09
Assinado: 05/02/2025 17:54:46

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP
Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo
Utilizar o endereço IP: 109.247.207.28
Localização do fornecedor da assinatura:
<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 05/02/2025 17:54:09
ID: d3980641-0931-41f5-8257-1a1d0337b5d5

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
olavo.meyer@virgo.inc
Diretor

DocuSigned by:
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
B05B3427B6464E2...

Enviado: 03/02/2025 18:18:51
Visualizado: 03/02/2025 19:05:18
Assinado: 04/02/2025 14:03:07

Virgo Companhia de Securitização

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

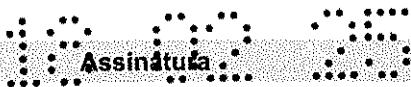
Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP
Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Utilizar o endereço IP: 191.205.216.182
Localização do fornecedor da assinatura:
<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Não disponível através do DocuSign

DocuSign



Eventos do signatário

Tânia Regina Tritapepe
tania.tritapepe@virgo.inc
Procuradora
Virgo Companhia de Securitização
Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Assinatura

DocuSigned by:
Tânia Regina Tritapepe
B75F6EDEC254C9...

Carimbo de data/hora

Enviado: 03/02/2025 18:18:52
Visualizado: 03/02/2025 18:34:14
Assinado: 03/02/2025 18:37:14

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP
Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5
Localização do fornecedor da assinatura:
https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:
Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptado	03/02/2025 18:18:52
Entrega certificada	Segurança verificada	03/02/2025 18:34:14
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	03/02/2025 18:37:14
Concluído	Segurança verificada	05/02/2025 17:54:47
Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos		

São Paulo/SP, 22 de janeiro de 2025

A

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º. 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
São Paulo/SP, CEP 05501-900

Eu, **DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHÃES**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº. 353.261.498-77, portador da cédula de identidade RG nº. 44.997.520 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Votuverava, 122, Jardim Guedala, CEP 05604-020, por este ato, apresento renúncia irrevogável e irretroatável, com efeitos imediatos, ao cargo de Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores, Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº. 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.769.451/0001-08 (“**Companhia**”).

Em consequência, declaro não ter nada a reclamar dessa Companhia, a qualquer título ou a qualquer tempo, em juízo ou fora dele, em razão ou por consequência da minha atuação na qualidade de administrador dessa Companhia, até a presente data, outorgando, assim, a mais ampla, plena, irrevogável e irretratável quitação à Companhia.

Neste ato, a Companhia outorga, a mais ampla, geral, irrestrita, irrevogável e irretratável quitação com relação ao período em que permaneci no cargo de administrador da Companhia, em relação aos atos praticados na qualidade de administrador, nos termos da lei e do Estatuto Social, no exercício da minha função e durante a minha função, não havendo nada mais a reclamar, por quaisquer atos, fatos ou omissões de qualquer natureza, a qualquer título e tempo, em decorrência do exercício do cargo de Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores, Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição da Companhia.

Atenciosamente,

- DocuSigned by:

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

7013B9ADD E2044D

DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHÃES

De acordo:

- DocuSigned by:

7-12-13

041F E4B32FDD43B

DocuSigned by:

Olena Myel Sapchenko Arfelli Meyer

—B05B3427B0484E3

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

P. Ivo Vel Kos e Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

22/01/2025 10:33:55



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A3E11B00-512E-4ECE-B890-AC5084EB165D

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: Salda Daniel Magalhães | Virgo

Envelope fonte:

Documentar páginas: 50

Assinaturas: 40

Certificar páginas: 3

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

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

Remetente do envelope:

Isabela Jacintho Freitas

Rua Gomes de Carvalho, 1507, Bloco B, 12º andar

São Paulo, BR-SP 04557005

isabela.freitas@gvbg.com.br

Endereço IP: 177.92.93.110

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Isabela Jacintho Freitas

Local: DocuSign

22/01/2025 06:53:49

isabela.freitas@gvbg.com.br

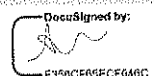
Eventos do signatário

Andressa Scerni

andressa.scerni@virgo.inc

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

Assinatura

DocuSigned by:

F358CF65ECF646C...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura
carregada

Usando endereço IP: 67.159.247.70

Registro de hora e data

Enviado: 22/01/2025 10:30:48

Visualizado: 22/01/2025 11:18:07

Assinado: 22/01/2025 11:19:01

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

CARLA QUAGLIO EVANGELISTA

carla.evangelista@virgo.inc

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

DocuSigned by:

24C528758DC046F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.62.151.105

Enviado: 22/01/2025 10:30:52

Visualizado: 22/01/2025 10:37:01

Assinado: 22/01/2025 11:56:54

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

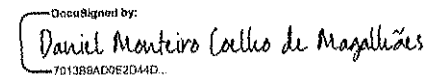
Não oferecido através da DocuSign

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

daniel@virgo.inc

Diretor

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

DocuSigned by:

701388AD9E2D44D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.1.49.125

Enviado: 22/01/2025 10:30:45

Visualizado: 22/01/2025 10:32:56

Assinado: 22/01/2025 11:34:33

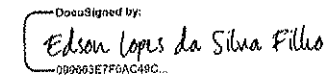
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Edson Lopes da Silva Filho

edson.filho@virgo.inc

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

DocuSigned by:

099663E7F0AC48C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.161.183.200

Enviado: 22/01/2025 10:30:55

Visualizado: 22/01/2025 10:35:20

Assinado: 22/01/2025 10:38:06

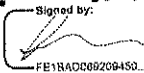
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Eventos do signatário

Eduardo Levy
eduardo.levy@virgo.inc
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Assinatura

Signed by:

FE18AD009208450...

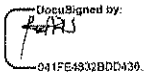
Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 177.50.45.174
Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 22/01/2025 10:30:54
Visualizado: 22/01/2025 11:15:07
Assinado: 22/01/2025 11:15:42

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

IVO VEL KOS
ivo@virgo.inc
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:

941FE4932BDD436...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 189.96.229.250
Assinado com o uso do celular

Enviado: 22/01/2025 10:30:47
Visualizado: 22/01/2025 10:35:26
Assinado: 22/01/2025 10:36:02

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

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
olavo.meyer@virgo.inc
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

DocuSigned by:

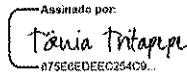
B05B3427B64B4E2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 67.159.247.70

Enviado: 22/01/2025 10:30:50
Visualizado: 22/01/2025 10:35:31
Assinado: 22/01/2025 11:49:01

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

Tânia Tritapepe
tania.tritapepe@virgo.inc
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

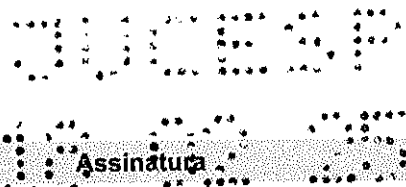
Assinado por:

875E6EDEC254C9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 67.159.247.70

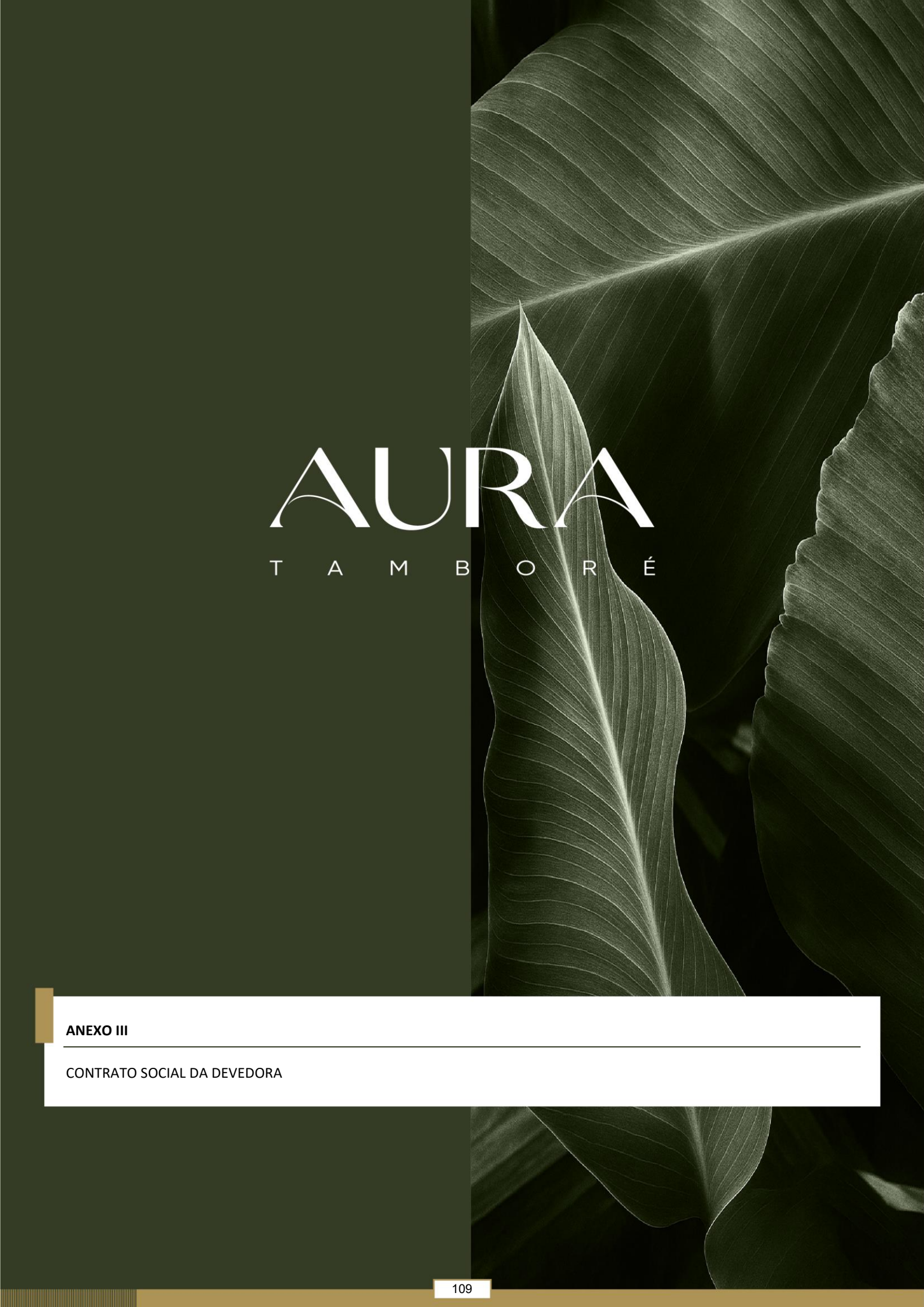
Enviado: 22/01/2025 10:30:51
Visualizado: 22/01/2025 11:31:33
Assinado: 22/01/2025 11:31:50

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

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Isabel Trigueros isabel.trigueros@gvbg.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 22/01/2025 10:30:56
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data



Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	22/01/2025 10:30:57
Entrega certificada	Segurança verificada	22/01/2025 11:31:33
Assinatura concluída	Segurança verificada	22/01/2025 11:31:50
Concluído	Segurança verificada	22/01/2025 11:56:54
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora



AURA

T A M B O R É

ANEXO III

CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**1ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DE
CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ/MF: 44.058.180/0001-38

NIRE: 35238034452

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

A) CNL – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme contrato social, registrado em 14/03/2019, sob n.º 143.019/19-3 empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 04.598.474/0001-38, com sede e foro à Avenida Cauaxi, 350, sala 2003, 20º andar, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020, com seu contrato social devidamente registrado no 1º Cartório de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri – SP, sob nº 147895 em sessão de 06/08/2001, e registrada posteriormente na JUCESP sob NIRE nº 35219440335 em sessão de 08/09/2004, neste ato, representada pelo sócio administrador o Sr. **RENATO ISHIKAWA**, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.339.785-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 016.732.118-87, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, 350, sala 2003, 20º andar, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020, e;

B) RENATO ISHIKAWA, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.339.785-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 016.732.118-87, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, 350, sala 2003, 20º andar, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020;

JUCESP
30 05 25

Únicos sócios componentes da Sociedade Empresária Limitada denominada **CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede e foro Avenida Cauaxi, 350, sala 2001 B, 20º andar, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020, inscrito no CNPJ/MF sob n.º **44.058.180/0001-38**, com seu Contrato Constitutivo arquivado e registrado na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo NIRE 35238034452 em sessão de 28/10/2021, têm entre si, justo e contratado alterar o Contrato Social original, de acordo com cláusulas e condições seguintes:

AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

1 – Decidem os sócios aumentar o capital social atual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), já totalmente integralizados pelos sócios em boa e corrente moeda nacional, para R\$ 14.919.600,00 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentos reais), através de AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital, realizado em 27/03/2025, no valor de R\$ 14.909.600,00 (quatorze milhões, novecentos e nove mil e seiscentos reais). A subscrição das novas quotas na quantia 14.909.600 (quatorze milhões, novecentas e nove mil e seiscentas), no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, foi integralizada pela sócia **CNL – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, anteriormente qualificado. Passando a cláusula Quarta a vigorar com a seguinte redação:

***Cláusula Quarta** - O capital social subscrito é integralizado, pelos sócios, neste ato, em moeda corrente nacional, no valor de 14.919.600,00 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentos reais), dividido em 14.919.600 (quatorze milhões, novecentas e dezenove mil e seiscentas) quotas de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuído entre os sócios:*

<i>SÓCIOS</i>	<i>QUOTAS</i>	<i>VALOR EM R\$</i>
<i>CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</i>	<i>14.919.500</i>	<i>R\$ 14.919.500,00</i>
<i>RENATO ISHIKAWA</i>	<i>100</i>	<i>R\$ 100,00</i>
<i>Total</i>	<i>14.919.600</i>	<i>R\$ 14.919.600,00</i>

Parágrafo único - Os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, tendo cada sócio responsabilidade restrita ao valor de suas quotas e solidariamente com os demais pela integralização do capital social.

1.1. - O sócio **RENATO ISHIKAWA**, anteriormente qualificado, renuncia ao direito de preferência na subscrição das novas quotas subscritas por **CNL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CESSÃO E TRANSFERÊNCIAS DE QUOTAS

2 – O sócio **RENATO ISHIKAWA**, anteriormente qualificado, detentor de 100 (cem) quotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 100,00 (cem reais), retira-se da Sociedade, cedendo e transferindo a totalidade de sua participação à socia **CNL – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, anteriormente qualificada.

2.1 – O sócio que se desliga da Sociedade, declara haver recebido pela cessão e transferência das quotas, dando plena, geral, rasa e irrevogável quitação a Sociedade e ao seu sócio, não tendo mais nada a reclamar.

2.2 – Em razão da transferência das quotas supracitadas, a Cláusula Quarta passa a vigorar com a seguinte redação:

Cláusula Quarta - O capital social subscrito é integralizado, pela sócia, neste ato, em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 14.919.600,00 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentos reais), dividido em 14.919.600 (quatorze milhões, novecentas e dezenove mil e seiscentas) quotas de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuído:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR EM R\$
CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	14.919.600	R\$ 14.919.600,00
Total	14.919.600	R\$ 14.919.600,00

Parágrafo Único – A responsabilidade da sócia quotista é limitada ao valor de suas quotas, de acordo com o disposto no Artigo 1.052, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, não respondendo este com seu patrimônio particular, por dívidas contraídas pela Sociedade.

TRANSFORMAÇÃO DO TIPO JURÍDICO

3 – A sócia remanescente na Sociedade, não desejando mais recompor a pluralidade da Sociedade, delibera pela **TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE LIMITADA UNIPessoal**, nos termos do artigo 1.052 do Código Civil e IN DREI 63 de 11/06/2019.

3.1 – O acervo da Sociedade Empresária Limitada, no valor de R\$ 14.919.600,00 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentos reais), passa a constituir o capital social da Sociedade Limitada Unipessoal, que, neste ato, assume todo o ativo e passivo da Sociedade Empresária Limitada, ora transformada.

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

4 – Decidem os sócios, alterar a **Cláusula Terceira**, que trata do prazo de duração da sociedade, passando a vigorar da seguinte forma:

Cláusula Terceira: *A sociedade constituída é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), nos termos da legislação vigente, tendo como finalidade exclusiva a realização do empreendimento imobiliário denominado “AURA TAMBORÉ”. A SPE será regida pelas disposições do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), bem como pelas normas específicas aplicáveis ao setor imobiliário, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 4.591/1964 (Incorporações Imobiliárias) e à Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano).*

Parágrafo Primeiro: *A SPE possui personalidade jurídica própria e patrimônio segregado, garantindo a separação entre os bens da sociedade e os bens particulares de seus sócios, de forma a assegurar a limitação da responsabilidade destes ao capital social integralizado.*

Parágrafo Segundo: *A sociedade terá duração vinculada à conclusão do empreendimento imobiliário e à liquidação de todas as obrigações decorrentes de sua atividade, extinguindo-se automaticamente após o cumprimento de seu objeto social.*

ALTERAÇÃO DO OBJETO SOCIAL

5 – Decidem os sócios alterarem o objeto social, passando de compra, venda e locação de imóveis próprios, construção e incorporação imobiliária, podendo participar do capital de outras empresas com o mesmo objeto social, podendo abrir filiais em qualquer parte do território nacional **para: A Sociedade de Propósito Específico, tem por objeto social desenvolvimento, incorporação, comercialização do empreendimento imobiliário doravante denominado AURA TAMBORÉ”, situado em Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: tem início no ponto 01, de coordenadas E = 311.648,0079 e N = 7.403.402,4582, registrado no Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santana de Parnaíba – SP, sob a matrícula 930, e Inscrição Municipal sob n.º 24452.44.50.0001.00.0000.**

6 – Por fim, resolve a sócia reescrever e consolidar o Contrato Social para fazer constar as alterações acima deliberadas, conforme segue:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DE CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

A) **CNL – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, conforme contrato social, registrado em 14/03/2019, sob n.º 143.019/19-3 empresa privada, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 04.598.474/0001-38, com sede e foro à Avenida Cauaxi, 350, sala 2003, 20º andar, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020, com seu contrato social devidamente registrado no 1º Cartório de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri – SP, sob nº 147895 em sessão de 06/08/2001, e registrada posteriormente na JUCESP sob NIRE nº 35219440335 em sessão de 08/09/2004, neste ato, representada pelo sócio administrador o Sr. **RENATO ISHIKAWA**, brasileiro,

JUL 2015
20 05 25

divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.339.785-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 016.732.118-87, com endereço comercial na Avenida Cauaxi, 350, sala 2003, 20º andar, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020;

Única sócia componente da Sociedade Limitada Unipessoal que se rege pela Lei 10.406 de Janeiro de 2002 e nas omissões pelas disposições Lei das Sociedades Anônimas e pelas cláusulas e condições do contrato a seguir:

DENOMINAÇÃO, OBJETIVO, SEDE E PRAZO DE DURAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula Primeira - A Sociedade girará sob a denominação social de **CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, e tem sua sede na Avenida Cauaxi, 350, sala 2001 B, 20º andar, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Município de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020. (**Art. 997, II, CC/2002**).

Cláusula Segunda - A Sociedade de Propósito Específico, tem por objeto social o desenvolvimento, incorporação, comercialização do empreendimento imobiliário doravante denominado **"AURA TAMBORÉ"**, situado em Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: tem início no ponto 01, de coordenadas E = 311.648,0079 e N = 7.403.402,4582, registrado no Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santana de Parnaíba - SP, sob a matrícula 930, e inscrição Municipal sob n.º 24452.44.50.0001.00.0000.

JUL 2011
04 05 25

Parágrafo Único - A sócia declara que explora atividade econômica empresarial organizada, sendo, portanto, uma Sociedade empresarial nos termos do artigo 966 e § único e artigo 982 do Código Civil.

Cláusula Terceira: A sociedade constituída é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), nos termos da legislação vigente, tendo como finalidade exclusiva a realização do empreendimento imobiliário denominado “**AURA TAMBORÉ**”. A SPE será regida pelas disposições do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), bem como pelas normas específicas aplicáveis ao setor imobiliário, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 4.591/1964 (Incorporações Imobiliárias) e à Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano).

Parágrafo Primeiro: A SPE possui personalidade jurídica própria e patrimônio segregado, garantindo a separação entre os bens da sociedade e os bens particulares de seus sócios, de forma a assegurar a limitação da responsabilidade destes ao capital social integralizado.

Parágrafo Segundo: A sociedade terá duração vinculada à conclusão do empreendimento imobiliário e à liquidação de todas as obrigações decorrentes de sua atividade, extinguindo-se automaticamente após o cumprimento de seu objeto social.

DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula Quarta - O capital social subscrito é integralizado, pela sócia, neste ato, em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 14.919.600,00 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentos reais), dividido em 14.919.600 (quatorze milhões, novecentas e dezenove mil e seiscentas) quotas de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuído:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR EM R\$
CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	14.919.600	R\$ 14.919.600,00
Total	14.919.600	R\$ 14.919.600,00

Parágrafo Único – A responsabilidade da sócia quotista é limitada ao valor de suas quotas, de acordo com o disposto no Artigo 1.052, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, não respondendo este com seu patrimônio particular, por dívidas contraídas pela Sociedade.

DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula Sexta: A administração da Sociedade será exercida pelo administrador não sócio **RENATO ISHIKAWA**, anteriormente qualificado, que representará a Sociedade em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros, quaisquer repartições públicas, autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como, autarquias, Sociedades de economia mista e entidades paraestatais, respondendo pelas atividades da empresa, podendo assinar todo e qualquer compromisso **isoladamente**.

Cláusula Sétima: O administrador não sócio, poderá constituir e destituir um ou mais procuradores, através de instrumento à parte, devidamente registrado no órgão competente.

Parágrafo Primeiro: A Sociedade representada por administradores não sócios, só poderá nomear procuradores, mediante conhecimento e aprovação da sócia detentor da maioria absoluta do capital social. As procurações deverão ser outorgadas, observando-se as condições contidas no presente instrumento e no instrumento de nomeação, devendo

no mandato, ser fixados, tanto a extensão dos poderes do mandatário, quanto a forma de seu exercício e a sua duração. Excetuam-se as procurações, que somente contenham cláusula “ad judícia et extra”, as quais poderão ser outorgadas por prazo indeterminado.

Parágrafo Segundo: O administrador não sócio **RENATO ISHIKAWA**, acima qualificado, renuncia ao direito da retirada de pró-labore.

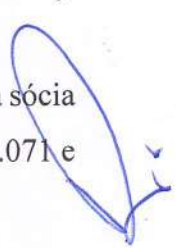
Cláusula Oitava: O uso da denominação social é privativo do administrador não sócio, em conformidade com o presente contrato social e a violação deste, ou devido a preceitos legais acarreta a responsabilização pessoal do mesmo por perdas e danos.

Cláusula Nona: São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de qualquer quotista, administrador, procurador ou funcionários, que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objetivo social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias concedidas em favor de terceiros.

DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Cláusula Décima: 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 ao sócio, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas. (Art. 1.065, CC/2002).

Parágrafo Primeiro - Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, a sócia deliberará sobre as contas e designará administrador (es) quando for o caso. (Art. 1.071 e 1.072, parágrafo 2º e Art. 1.078, CC/2002).



Parágrafo Segundo: No decorrer do exercício, poderão ser levantados balanços intermediários para a apuração do resultado econômico, até aquela data e eventual distribuição de lucros.

Parágrafo Terceiro: Fica desde já estabelecido que cada quota social corresponde a um único voto.

Cláusula Décima Primeira: O contrato social poderá ser alterado nos termos da legislação vigente.

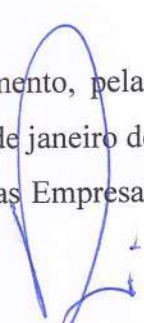
DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

Cláusula Décima Segunda: A única sócia poderá ceder, transferir, onerar ou alienar as suas quotas a terceiros. Em caso de falecimento ou interdição da única sócia, a Sociedade poderá ser dissolvida ou continuada com os herdeiros, podendo, ainda, ocorrer a transformação da Sociedade.

Cláusula Décima Terceira: A Sociedade se dissolverá nos casos previstos em lei ou por decisão do sócio.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula Décima Quarta: A Sociedade reger-se-á pelo presente instrumento, pelas disposições do Livro II, Título II, Capítulo IV do Código Civil (Lei 10.406 de janeiro de 2.002), aplicando-se, nas omissões deste Capítulo, as disposições da Lei das Empresas por Ações (Lei nº. 6.404/76 e subsequentes alterações).



Cláusula Décima Quinta: Fica eleito o foro da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

Cláusula Décima Sexta: O administrador não sócio declara, sob as penas da Lei, de que não está 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 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. (Art. 1.011 § 1º, CC/2002).

Barueri, 26 de maio de 2025.

CNL – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ/MF Nº 04.598.474/0001-38
RENATO ISHIKAWA
RG n. 2.339.785-8 SSP/SP
CPF/MF: 016.732.118-87

RENATO ISHIKAWA
RG nº 2.339.785-8 SSP/SP
CPF/MF: 016.732.118-87

Testemunhas

MATHEUS GUSTAVO DE LUCA
RG n.º 48.142.814-8 SSP/SP
CPF/MF: 401.193.108-05

GLÁUCIA CRISTIANE COLOMBO
RG n. 22.565.731-4 SSP/SP
CPF/MF: 177.934.788-00





**2ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA
CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ 44.058.180/0001-38

NIRE 35.238.034.452

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 04.598.474/0001-38, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.219.440.335, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seu administrador **Renato Ishikawa**, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG sob o nº 2.339.785-85 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 016.732.118-87, com endereço comercial na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020;

única sócia e titular de quotas representativas da totalidade do capital social da **CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 44.058.180/0001-38, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.238.034.452 ("**Sociedade**").

Resolve alterar o Contrato Social da Sociedade, mediante os seguintes termos e condições:

1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

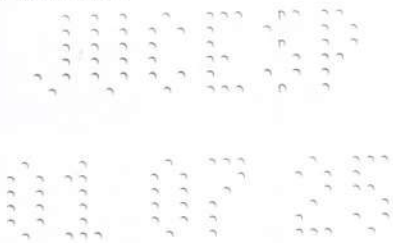
1.1. A sócia única aprova a constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas por ela detidas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, em favor da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob n.º 08.769.451/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 ("**Fiduciária**"), nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre o sócio único da Sociedade e a Fiduciária, com anuência da Sociedade, em 26 de junho de 2025, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade no *Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda*, originalmente emitido pela Sociedade, cujos créditos imobiliários foram cedidos, na mesma data, à Fiduciária.

DocuSigned by

f

Signed By: RENATO ISHIKAWA.01673211887





1.2. Em razão da deliberação acima, o sócio único decide alterar a Cláusula Quarta do Contrato Social da Sociedade, que passará a vigorar com a seguinte redação:

Cláusula Quarta – O capital social subscrito é integralizado, pela sócia, neste ato, em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 14.919.600,00 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentos reais), dividido em 14.919.600 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentas) quotas de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuído:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR EM R\$
CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	14.919.600	R\$ 14.919.600,00
Total	14.919.600	R\$ 14.919.600,00

Parágrafo Primeiro – A responsabilidade da sócia quotista é limitada ao valor de suas quotas, de acordo com o disposto no Artigo 1.052, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, não respondendo este com seu patrimônio particular, por dívidas contraídas pela Sociedade.

Parágrafo Segundo - Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças celebrado em 26 de junho de 2025, celebrado por CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de fiduciante (“Fiduciante”), e VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob n.º 08.769.451/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, na qualidade de fiduciária (“Fiduciária”), e a Sociedade, na qualidade de interveniente (“Contrato”), 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 14.919.600 (quatorze milhões, novecentos e dezenove mil e seiscentas) quotas de titularidade da CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária. 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.

2. RATIFICAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

2.1. A sócia única ratifica todas as demais disposições do Contrato Social não expressamente alteradas por este instrumento.

E, por estar assim ajustado, assina o presente instrumento em 1 (uma) via digital.

JUN 26 2025

Barueri/SP, 26 de junho de 2025.

Sócia única:

Digitally signed by Renato Ishikawa
DN: cn=Renato Ishikawa, o=CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda., email=renato@cnlbrasil.com.br, c=BR
Reason: I am the signatory

CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
(por Renato Ishikawa)

(Última página da 2ª Alteração do Contrato Social da CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AURA

T A M B O R É

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 286ª EMISSÃO DA**



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ N.º 08.769.451/0001-08

CELEBRADO ENTRE

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas (“**Virgo**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“ ACS ”	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
“ AFI ”	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos do Lastro e do Contrato de AFI.
“ Afiliada(s) ”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“ AFP ”	A alienação fiduciária sobre as Participações e a as Distribuições, nos termos do Contrato de AFP e do Lastro.
“ Agente de Medição ”	A Plataforma Trinus Ltda. , sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00, empresa especializada contratada para medição da evolução das obras dos Empreendimentos, de acordo com o escopo estipulado no Contrato de Medição.
“ Agente de Monitoramento ”	A Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46, contratada para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as

	informações necessárias para verificação dos <i>Covenants</i> , bem como para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Contrato de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”, “Escriturador das Notas”, “Agente Liquidante” e “Instituição Custodiante”	A Vórtx.
“Amortização Ordinária”	A Amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento de cada Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início de cada Oferta a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia”	Uma assembleia especial de investidores, i.e., Titulares dos CRI.
“Ato(s) Societário(s)”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Esses atos estão devidamente identificados no Lastro como “Atos Societários”.
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) identificada(s) como “Avalistas” no Lastro.

“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no Anexo “ <u>Modelo de Boletim de Subscrição</u> ”.
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta dos anexos ao Lastro.
“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos estipulada na Cláusula “ <u>Cascata de Pagamentos</u> ”, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, inclusive suas antecipações (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) devem ser aplicados.
“CCI”	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CETIP21”	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de CF e do Lastro.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “286EVIRGO”.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 97626-9, agência n.º 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado
“Conta da Devedora”	A conta corrente n.º 2592-5, agência n.º 3390, do Banco Bradesco S.A. (banco n.º 237), de titularidade da Devedora.
“Conta Vinculada”	A conta corrente n.º 601972-2, agência n.º 1-9, do Banco Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (banco n.º 310), de titularidade da Devedora e movimentada exclusivamente pela Securitizadora.
“Contrato de AFI”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, conforme modelo indicado no Anexo <u>“Modelo do Contrato de AFI”</u> do Lastro, por meio do qual será constituída a AFI.
“Contrato de AFP”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
“Contrato de CF”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s) e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
“Contrato de Consultoria”	O <i>Contrato de Estruturação e Distribuição Pública de Oferta</i> , celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de contratante, a Blue3 Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 55.379.491/0001-15, na qualidade de contratada e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia Securitizadora</i> , celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora.
“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo

	referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contrato(s) de Direitos Creditórios”	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo Garantidor CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
“Contrato(s) de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e dos Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	A Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25.
“Covenants”	As obrigações estipuladas na cláusula “Covenants” do Lastro, que devem ser respeitadas pela Devedora e Garantidores durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.

“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI (Série 1)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 2)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 3)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 4)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (quarta) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); (ii) CRI (Série 2); (iii) CRI (Série 3); e (iv) CRI (Série 4).
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídas aquele que sejam detidos por (i) Securitizadora, Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); (iv) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada

	(bem como respectivos cônjuges); e/ou (v) Funcionário(s) (e respectivo(s) cônjuge(s)) da Securitizadora, da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges).
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Anexo “ <u>Cronograma de Obras</u> ” do Lastro.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamento estipulado no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista no Capítulo “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ”.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	Será sempre o 4º (quarto) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento dos CRI.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção

	da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” na Cláusula 10.11.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (flat) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” e devidamente descritas no Capítulo “Despesas” deste instrumento.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” e devidamente descritas no Capítulo “Despesas” deste instrumento.
“Devedora”	A CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. , sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38.
“Dia(s) Útil(eis)”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedor(es) de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia;

	(iv)Escritura de Emissão de CCI; (v)Termo de Securitização; (vi)Contrato de Distribuição; (vii)Boletim de Subscrição (CRI); (viii)Boletins de Subscrição (NC); (ix)Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (x)Prospecto; (xi)Lâmina; e (xii)Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
“Efeito Adverso Relevante”	É qualquer efeito adverso relevante na: (i)Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii)Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.

	inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i>, que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da(s) CCI, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na cláusula “<u>Eventos de Vencimento Antecipado</u>”, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula “<u>Fundo de Despesas</u>” do Lastro.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados nas obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula “<u>Fundo de Obras</u>” do Lastro.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula “<u>Fundo de Reserva</u>” do Lastro.
“Fundos”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos no Lastro. Para os fins deste instrumento, os Fundos são: (i) Fundos de Despesas; (ii) Fundos de Reserva; e (iii) Fundo de Obras.
“Garantias”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são:

	(i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor(es) AFI”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como “Garantidor(es) AFI” no Lastro.
“Garantidor(es) AFP”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como “Garantidor(es) AFP” no Lastro.
“Garantidor(es) CF”	É cada pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são) aquela(s) indicada(s) como “Garantidor(es) CF” no Lastro.
“Garantidores”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são: (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo “ <u>Destinação de Recursos</u> ”.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) no Lastro e no(s) Contrato(s) de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma

	“Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que poderá ocorrer em uma ou mais tranches, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto no Lastro.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados” ou “Investidores”	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30: (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por

	um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	São, instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Junta”	Junta Comercial
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos no Capítulo <u>“Características dos CRI”</u> .
“Lâmina”	A lâmina da oferta dos CRI, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da oferta dos CRI, a natureza e os riscos associados à Devedora, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
“Lastro”	<i>O Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento

	Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (NC) à Devedora.
“LTV Máximo”	A razão máxima que deve ser respeitada pela Devedora durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Montante Mínimo”	O número mínimo para manutenção de cada Oferta, qual seja: (i) 1.000 (mil) CRI para a Oferta (CRI – Série 1); (ii) 1.000 (mil) CRI para a Oferta (CRI – Série 2); (iii) 1.000 (mil) CRI para a Oferta (CRI – Série 3); e (iv) 1.000 (mil) CRI para a Oferta (CRI – Série 4).
“Notas (Série 1)”	Todas as notas comerciais da 1ª (primeira) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 2)”	Todas as notas comerciais da 2ª (segunda) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 3)”	Todas as notas comerciais da 3ª (terceira) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 4)”	Todas as notas comerciais da 4ª (quarta) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas”	São, quando mencionadas em conjunto:

	(i)Notas (Série 1); (ii)Notas (Série 2); (iii)Notas (Série 3); e (iv)Notas (Série 4).
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i)Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, 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 da Operação; (ii)Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo 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 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 e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v)Qualquer custo ou Despesa da Operação; 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. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.

“Oferta (CRI – Série 1)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 1), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta (CRI – Série 2)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 2), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta (CRI – Série 3)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 3), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta (CRI – Série 4)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 4), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Ofertas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Oferta (CRI – Série 1); (ii) Oferta (CRI – Série 2); (iii) Oferta (CRI – Série 3); e (iv) Oferta (CRI – Série 4).
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (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, inclusive a promessa de realizar tais atos;

	(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.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes neste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas representativas do capital social da Sociedade, que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430,

	o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Conta Vinculada; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionadas no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos, referente aos Fundos.
“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos CRI, conforme o caso.
“Pessoas Vinculadas”	São, nos termos da Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022 e da Resolução CVM 60, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.
“Plano Empresário”	O financiamento à produção que poderá ser contratado pela Devedora, perante instituições financeiras de primeira linha, cujos recursos serão utilizados pela Devedora no custeio das despesas necessárias à conclusão do Empreendimento. Para fins deste instrumento, entende-se por “instituições financeiras de primeira linha”, incluindo, mas não se limitando, os bancos pertencentes à categoria “S1” do Banco Central do Brasil, quais sejam: Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Banco

	BTG Pactual S.A.; Caixa Econômica Federal, Banco Itaú Unibanco S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A. e, ainda, o Banco ABC Brasil S.A. e o Banco Safra S.A.
“PMT”	O valor a ser pagos aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento e no Lastro.
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização (CRI), os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário, e nas Datas de Integralização (CRI) subsequentes, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização (CRI) ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (CRI).
“Prospecto”	Cada um dos seguintes prospectos elaborados nos termos da Resolução CVM 160, quando mencionados em conjunto: (i) O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª série, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i>; (ii) O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª série, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta); (iii) O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3ª série, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta); e (iv) O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 4ª série, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta).
“Razão de Garantia”	A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento) equivalente à razão entre o valor de determinadas Garantias e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, a(s) CCI, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, e quaisquer valores que venham a ser depositados nessas contas, nos

	termos da Lei 14.430 e deste instrumento.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula “Remuneração”.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 194”	A Resolução da CVM n.º 194, de 17 de novembro de 2023.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“RGI”	Cartório de Registro de Imóveis
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos
“Securitizadora” ou “Emissora”	A Virgo.
“Seguros”	Os seguros indicados no Anexo “Seguros”, que deverão ser contratados pela Devedora para o Empreendimento, no prazo estabelecido para tanto no Lastro, e que devem ter a Securitizadora como beneficiária.
“Série 1”	A 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora
“Série 2”	A 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora
“Série 3”	A 3ª (terceira) série da 2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora
“Série 4”	A 4ª (quarta) série da 2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora
“Séries”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Série 1; (ii) Série 2; (iii) Série 3; e (iv) Série 4.

“Sociedade”	A sociedade cujas Participações são objeto de AFP. Para os fins deste instrumento, esta pessoa é aquela indicada como “Sociedade” no Lastro.
“Taxa DI”	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>“over extra grupo”</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito das Ofertas ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo <i>“Despesas da Operação”</i> .
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à 3 (três) parcelas de Remuneração. Esse valor, na Data de Emissão, equivale a R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).
“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) dos CRI objeto de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos do Lastro e dos Documentos da Operação.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Reserva, o qual é equivalente à soma do valor das 3 (três) PMT imediatamente seguintes com base no saldo devedor dos CRI integralizados.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, estipulado na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (vi) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (viii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (x) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (xi) 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;
- (xii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xiii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiv) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xvi) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xviii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

Seção

Considerações Preliminares

- (A)** A Devedora emitiu as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (B)** As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e

- (C) A Securitizadora emitiu a(s) CCI para representar os Créditos Imobiliários; e
- (D) A Securitizadora vincula a(s) CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção

Cláusulas

Capítulo

Aprovação e Emissão

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 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.

1.2. Emissão. A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento, nos termos da Lei 9.514 e Lei 14.430.

Capítulo

Objeto e Créditos Imobiliários

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários e da(s) CCI aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A(s) CCI e as Notas, emitidas pela Devedora, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021 e do Lastro.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, de acordo com o disposto no Lastro.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários e a(s) CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, observado o disposto nos Documentos da Operação.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e aos ativos englobados pelo Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito deste instrumento, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, caso a Securitizadora não o faça.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. 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, veracidade, precisão,

consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso a Securitizadora não o faça.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular das Nota e da(s) CCI*. Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários*. Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados*. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s)*. O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis identificado(s) no Anexo "Destinação de Recursos";
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)*. A(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo "Destinação de Recursos";

- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s) identificada(s) no Anexo “Destinação de Recursos”;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R\$ 272.000.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões de reais).
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará, de acordo com cada Série:
 - (a) *Notas (Série 1):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
 - (b) *Notas (Série 2):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
 - (c) *Notas (Série 3):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,79% (dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
 - (d) *Notas (Série 4):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,78% ((dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- (x) *Titularidade das Notas.* A Securitizadora foi inscrita como titular das Notas perante o escriturador das Notas, nos termos do Lastro.

2.10. Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) (CRI) serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para realizar as respectivas Integralizações (NC), por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Lastro.

2.10.1. Os recursos das Integralizações (NC) existentes na Conta Centralizadora serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora por meio das Liberações, de acordo com a regras estabelecidas no Lastro e neste instrumento, observadas, sempre, as retenções previstas no Lastro, conforme aplicáveis.

2.10.2. As Liberações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido no Lastro), ou de sua dispensa, via Assembleia ou Boletim de Subscrição (CRI), conforme o caso, de acordo com o Lastro.

2.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” o qual reflete os termos da destinação de recursos prevista no Lastro, onde consta a obrigação assumida pela Devedora em aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto no referido Anexo.

2.11.1. A Devedora se obrigou, ainda, nos termos do Lastro, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

Capítulo
Características dos CRI

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

Característica	CRI (Série 1)	CRI (Série 2)	CRI (Série 3)	CRI (Série 4)
Emissão	286ª	286ª	286ª	286ª
Série	1ª Série	2ª Série	3ª Série	4ª Série
Quantidade de CRI	63.000	106.000	93.000	10.000
Valor de Emissão	R\$ 63.000.000,00.	R\$ 106.000.000,00.	R\$ 93.000.000,00.	R\$ 10.000.000,00.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.			
Data de Emissão	26 de junho de 2025			
Data de Vencimento	27 de junho de 2030			
Prazo da Emissão	1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias contados da respectiva Data de Emissão até a Data de Vencimento.			
Local de Emissão	São Paulo, SP.			
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.			
Juros Remuneratórios	Os CRI (Série 1) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento).	Os CRI (Série 2) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento).	Os CRI (Série 3) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,79% ((dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento).	Os CRI (Série 4) farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,78% ((dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento).
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.			

Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Primeiro pagamento de Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronogramas de Pagamentos</u> ”.
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas no Capítulo “ <u>Garantias</u> ”.
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela respectiva Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”.
Classificação ANBIMA	Categoria. Os CRI são da categoria “Residencial”, tendo em vista a categoria dos Imóvel(is) Destinatário(s), em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela(s) Devedora(s). Tipo de Segmento. O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) enquadram-se nos segmentos “Apartamento ou Casas”, conforme o caso, conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea “a” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

	Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, enquadrando-se, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI.

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

Capítulo
Distribuição e Ofertas

4.1. Depósito para Distribuição, Negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3; e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. Forma de Distribuição. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

4.2.1. O Coordenador Líder iniciará cada Oferta após a divulgação do Anúncio de Início de cada Oferta e a disponibilização do respectivo Prospecto ao público investidor.

4.2.2. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Devedora, elaborará o plano de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e (iii) que os investidores e os representantes do Coordenador Líder tenham acesso previamente ao exemplar do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160 para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

4.3. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, nos termos da Resolução da CVM 30 e da Resolução CVM 160.

4.3.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

4.3.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta.

4.4. Formador de Mercado. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomenda à Devedora e à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21.

4.4. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação das Ofertas. As Ofertas são irrevogáveis e sujeitas a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

4.9.1. A revogação das Ofertas ou qualquer modificação de qualquer Oferta será imediatamente divulgada nos mesmos meios utilizados para divulgação da respectiva Oferta, conforme disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160 (“**Comunicado ao Mercado**”). Após a publicação do Comunicado ao Mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e das novas condições da respectiva Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à respectiva Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada na respectiva Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a aceitação da respectiva Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

4.9.2. Em caso de desistência da aceitação da respectiva Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na respectiva Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

4.9.3. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a respectiva Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160, observados que tais valores serão restituídos, se aplicável, sem qualquer remuneração, correção ou atualização. Nesse caso, os investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

4.5. Publicidade das Ofertas. Após o início da oferta a mercado, é permitido à Securitizadora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade às Ofertas, inclusive por meio da disseminação do (i) Prospecto, (ii) da Lâmina, (iii) de material de caráter explicativo e educacional, (iv) de material publicitário, (v) de apresentação a potenciais Investidores; e (vi) de entrevistas na mídia.

4.5.1. As comunicações previstas na Cláusula 4.5. deverão ser consistentes com o conteúdo do Prospecto, bem como observar os critérios de linguagem, qualidade, transparência e equidade nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.6. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro das Ofertas na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso II, alínea “a” da Resolução CVM 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início da respectiva Oferta pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição, desde que observado o Montante Mínimo de CRI para cada Série, sendo que os CRI de cada Série que não forem efetivamente distribuídos no prazo previsto na Cláusula “Encerramento das Ofertas”, abaixo, serão cancelados pela Emissora.

4.7.1. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.7.2. Em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores podem, no ato da subscrição dos CRI, por meio do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (i) Da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (ii) De uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

4.7.3. Diante da hipótese prevista acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente instrumento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

4.8. Encerramento das Ofertas. O encerramento de cada Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI de cada Série, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início da respectiva Oferta de cada Série, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

4.8.1. Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o resultado da respectiva Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento de cada Oferta, pelo Coordenador Líder, nos termos do anexo “M” da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos:

- (i) Encerramento do prazo estipulado para a respectiva Oferta de cada Série; ou
- (ii) Distribuição da totalidade dos CRI de cada Série.

4.9. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.9.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.9.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível- TED. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3.

4.10. Restrições de Negociação. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito das Ofertas somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais mesmo enquanto a Oferta estiver aberta e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

4.11. Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas exclusivamente as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas); e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada; não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.12. Ofertas dos CRI para cada Série. A Emissora poderá, até a verificação do atingimento do valor total da Emissão, conforme previsto neste instrumento, ofertar publicamente as 4 (quatro) séries desta Emissão, desde que observado o Montante Mínimo para cada Oferta, na forma prevista no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430 e nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, mediante a realização de uma ou mais ofertas públicas de distribuição, objeto de registro na CVM sob o rito automático de distribuição no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, nos termos deste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, observado que as Séries terão as características especificadas na Cláusula “Características dos CRI”.

4.12.1. Conforme previsto acima e no Anexo “Destinação de Recursos” deste instrumento, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às retenções previstas no Lastro para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento do Empreendimento. Por tal motivo, os desembolsos dos recursos oriundos com a emissão das Notas à Devedora, nos termos do Lastro, serão realizados no decorrer do período de construção do Empreendimento, de forma que as Ofertas não serão realizadas concomitantemente por conta do prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, visto que as integralizações das Séries dos CRI deverão ocorrer conforme o cronograma indicativo abaixo indicado. Tal estrutura

consubstancia-se nos preceitos descritos no artigo 22, inciso X, da Lei 14.430, no artigo 35, parágrafo 4º da Resolução CVM 60 e nos itens 11 a 14 do Ofício Circular n.º 7/2023/CM/SER.

4.12.2. Para fins do disposto na Cláusula acima, as Integralizações (CRI) de cada Oferta ocorrerão conforme o cronograma indicativo abaixo:

Série	Valor (R\$)
CRI (Série 1)	R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais)
CRI (Série 2)	R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais)
CRI (Série 3)	R\$ 93.000.000,00 (noventa e três milhões de reais)
CRI (Série 4)	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

4.12.3. Na hipótese de os CRI de quaisquer Ofertas não virem a ser distribuídos ou caso os CRI de uma determinada Oferta sejam distribuídos parcialmente, nos termos permitidos neste instrumento, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da respectiva Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo que neste caso não há necessidade de aprovação da Assembleia para realização do referido aditamento.

4.12.4. Conforme descrito na Cláusula “Características dos CRI”, os CRI estarão sujeitos aos mesmos direitos e garantias de todas as Séries, de forma que inexistirá qualquer espécie de subordinação ou preferência entre elas e todas as Ofertas estão sujeitas às regras de distribuição previstas neste instrumento e no Contrato de Distribuição.

4.12.5. Uma vez que as características das Ofertas e dos CRI estão definidas desde já, não será necessária a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização para prever as características de cada Série e das respectivas Ofertas, sendo certo que, previamente à realização de cada Oferta, serão adotados pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder os seguintes atos:

- (i) Protocolo deste Termo de Securitização na B3, em conjunto com a Declaração da Instituição Custodiante prevista no Anexo “Declaração da Instituição Custodiante” deste instrumento; e
- (ii) Após a obtenção do registro na B3, será realizado o protocolo do pedido de registro da respectiva Oferta na CVM, com a subsequente divulgação do Anúncio de Início de cada Oferta, a adoção das demais providências e procedimentos previstos na regulamentação que rege as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.12.6. Para que não restem dúvidas, fica desde já permitido e aprovado a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de Assembleia para alteração, caso necessário, do prazo indicativo para integralização de cada Série.

Capítulo
Subscrição e Integralização

- 5.1. Subscrição. Os CRI serão subscritos em mais de uma Datas de Integralização, por meio da celebração do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).
- 5.2. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista ou em parcelas, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI), devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).
- 5.2.1. A Integralização dos CRI deve observar os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste instrumento.
- 5.3. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.
- 5.4. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio e, caso ocorra, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária dentre os investidores. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

Capítulo
Remuneração, Amortização e Resgate

- 6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).
- 6.2. Cálculo da Remuneração. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento dos CRI (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “*n*”.

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “*n*” um número inteiro.

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem *k*, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

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

Onde:

Spread = (i) 2,81% para os CRI (Série 1); (ii) 2,80% para os CRI (Série 2); (iii) 2,79% para os CRI (Série 3); e (iv) 2,78% para os CRI (Série 4).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo “*DP*” um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-

se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão (*Fator DI* $\times$ *FatorSpread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DIk considerado será o publicado no final do dia 23 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26, 25, 24 e 23 são Dias Úteis.

6.2.1. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

6.2.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

6.2.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

6.2.4. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado compulsório integral das Notas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

- 6.3. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRIs não será atualizado monetariamente.
- 6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).
- 6.5. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNe \times TAI$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo “Cronogramas de Pagamentos”.

- 6.6. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados antecipadamente (conforme o caso), com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários e/ou quaisquer valores relacionados às Garantias, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.6.1. Os Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente amortizados ou resgatados, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas no Lastro.

6.6.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de quaisquer valores relacionados às Garantias serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.6.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.6.4. A Securitizadora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.7. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar qualquer forma de amortização extraordinária ou qualquer forma de resgate antecipado total dos CRI (incluindo o vencimento antecipado dos CRI) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

6.8. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo "Cronograma de Pagamentos" e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.8.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

6.8.2. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis na hipótese acima.

6.9. Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI nos termos deste instrumento aqueles que forem Titulares dos CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.9.1. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.9.2. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Lastro, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração, das Despesas da Operação ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas, na forma do Lastro, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.9.3. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Securitizadora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI, com os consequentes resgates proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

6.10. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição do Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

6.10.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

6.10.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente,

nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

6.10.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

6.10.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

6.10.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Reserva são, no mínimo, as 3 (três) próximas PMTs dos CRI. Dessa forma, caso haja aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva também será proporcionalmente recomposto. Após a liquidação integral da operação, eventuais excedentes serão devolvidos para a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

6.11. **Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos do Lastro, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Capítulo **Cascata de Pagamentos**

7.1. **Cascata.** A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos 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 cumprimento do item anterior:

- (i) Devolução, à Devedora, do valor equivalente a até 4% (quatro por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, para pagamento dos impostos, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável;
- (ii) Pagamento das despesas advindas do Contrato de Consultoria, se aplicável;
- (iii) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável;
- (iv) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (vi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (vii) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

- (viii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;
- (ix) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável;
- (x) Amortização extraordinária compulsória das Notas e, consequentemente dos CRI, para enquadramento da Razão de Garantia em valor equivalente até que ele seja recomposta;
- (xi) Liberação de até 2/3 (dois terços) do saldo existente na Conta Centralizadora, após a aplicação dos itens (i) a (x) acima limitado a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) mensais;
- (xii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (xi) acima serão aplicados da seguinte forma:
 - a) Até o Fundo de Obras atingir volume equivalente à 120% (cento e vinte por cento) do saldo de obra, conforme indicado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos excedentes serão utilizados, por conta e ordem da Devedora, para composição ou complemento do Fundo de Obras, conforme aplicável.
 - b) Após o Fundo de Obras atingir o limite estipulado no item “a” acima, a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para amortização extraordinária compulsória das Notas e, consequentemente dos CRI.

Capítulo Garantias

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.

8.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

8.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a

possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI.

8.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

8.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre o bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos No Lastro e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI.

8.2.9. A Devedora, os Garantidores e a Securitizadora acordaram, ainda, nos termos do Lastro, que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

8.3. Aval. Os Avalistas compareceram ao Lastro para prestar o Aval, solidário, nos termos e condições estipulados no Lastro.

8.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pelas AFI, nos termos do Contrato de AFI e do Lastro.

8.4.1. O Contrato de AFI deve ser celebrado pelas respectivas Partes, conforme o modelo constante do Anexo “Modelo de Contrato de AFI” nos termos do Lastro.

8.4.2. Observado o previsto no Lastro, a formalização da AFI ocorrerá por meio do Contrato de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo RGI competente no sentido de que o instrumento pelo qual a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o RGI permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o(s) Garantidor(es) AFI e a Devedora deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições do Contrato de AFI que vier a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas pela Devedora..

8.4.3. Uma vez geradas as Unidades do Empreendimento, com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento e do Lastro.

8.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP, observado o disposto abaixo.

8.5.1. A Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.5.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela respectiva Sociedade (ou recebido pela Devedora e/ou por Garantidores AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora, a Sociedade e/ou os respectivos Garantidores AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

8.6.1. A partir da data de celebração do Contrato de CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora, exceto as Unidades listadas no Anexo “Unidades Comercializadas” do Lastro, para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.6.2. A partir do momento em que, nos termos do Lastro e do Contrato de CF, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o Garantidor a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

8.6.3. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, fica estabelecido que todo e qualquer valor relacionado à venda das Unidades listadas no Anexo “Unidades Comercializadas” do Lastro será recebido diretamente em conta corrente de titularidade da Devedora, sendo certo que a Devedora deverá realizar o repasse de tais recursos para a Conta Centralizadora 2 (duas) vezes ao mês, a partir da presente data, sempre nos dias 15 (quinze) e 30 (trinta) de cada mês, ou no Dia Útil subsequente, no caso em que os dias 15 (quinze) e 30 (trinta) sejam finais de semana ou feriados.

8.7. Liberação das Garantias para Contratação de Plano Empresário. Ficou acordado no Lastro que a Devedora poderá contratar Plano Empresário para assegurar o custeio das despesas necessárias para o desenvolvimento do Empreendimento. Deste modo, caso a instituição financeira do Plano Empresário solicite a baixa de qualquer Garantia, desde que não haja desenquadramento da Razão de Garantia, para a concessão do Plano Empresário a Devedora poderá requerer tais liberações, com respectiva comprovação da solicitação da instituição financeira do Plano Empresário, e a Securitizadora, por sua vez, deverá anuir com o referido requerimento, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde observado o procedimento estipulado para tanto no Lastro.

8.8. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, a todos os Fundos.

8.8.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.8.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos no Lastro e neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

8.8.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

8.8.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

8.9. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que os *Covenants* sejam respeitados, a partir de 90 (noventa) dias contados da presente data até a quitação integral das Obrigações Garantidas, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos *Covenants* estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

8.9.1. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants*, em cada Data de Verificação, com base no Relatório da Devedora, bem como com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento. A primeira verificação dos *Covenants* será realizada em 90 (noventa) dias contados da presente data.

Capítulo **Vencimento Antecipado**

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Lastro poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 30 (trinta) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por

qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado
- (viii) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (ix) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xi) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (xii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;
- (xiii) Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa a vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários que tenham valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria, exceto caso tal oneração seja constituída em decorrência do Plano Empresário;

GARANTIAS

- (xiv) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Lastro e nos Contratos de Garantia;
- (xv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;
- (xvi) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV Máximo, nos termos do Lastro;
- (xviii) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos do Lastro;
- (xix) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto no Lastro;
- (xx) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

- (xxi) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias com relação ao respectivo Cronograma de Obras;
- (xxii) Descumprimento de um *covenant* estabelecido neste instrumento;

SOCIETÁRIO

- (xxiii) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xxiv) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xxv) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se mantido o controle acionário;
- (xxvi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxvii) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica;
- (xxviii) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

FORMALIZAÇÃO

- (xxix) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxx) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxi) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;

- (xxxii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxxiii) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxxiv) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos do Lastro;
- (xxxv) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista no Lastro;
- (xxxvi) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

SEGUROS

- (xxxvii) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos do Lastro;
- (xxxviii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

- (xxxix) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de

provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xl) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;
- (xli) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

- (xlii) Violação, devidamente comprovada, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores, por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);
- (xliii) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

- (xliv) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xlv) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e/ou

(xlvi) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

Capítulo Despesas

10.1. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação serão pagas por meio dos recursos do Patrimônio Separado e existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, observado, no entanto, o disposto no Lastro e neste instrumento, e observado o disposto neste Capítulo.

10.2. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

10.2.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados de recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos do Lastro.

10.2.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Cartório de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Títulos e Documentos e/ou Junta Comercial, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

10.2.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamentos:

- (iii) Valores relacionados ao pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários e respectivos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, nos termos da Cascata de Pagamentos;
- (iv) Fundos de Despesas;
- (v) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e
- (vi) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.2.4. Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos da Cascata de Pagamento e os recursos existentes no respectivo Fundo de Despesas sejam insuficientes para pagamento das Despesas da Operação e caso a Devedora e/ou os Garantidores não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do respectivo Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.

10.2.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia.

10.2.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

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

10.2.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

10.2.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, arcados pelo Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora.

10.3. Reembolso de Despesas. A Devedora se obrigou, nos termos do Lastro, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora no âmbito da presente Operação.

10.3.1. A Securitizadora em hipótese alguma incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

10.3.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

10.3.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

10.3.4. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora ou Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.4. Reponsabilidade dos Titulares dos 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 acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

10.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

10.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

10.5. Fundo de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento e do Lastro.

10.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

10.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

10.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

10.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

10.5.5. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

- 10.6. Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração prevista no Anexo “Despesas da Operação” deste instrumento.
- 10.7. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI. O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos, observado o Anexo “Despesas da Operação” deste instrumento.
- 10.8. Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração prevista no Anexo “Despesas da Operação” deste instrumento.
- 10.9. Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. O Agente Liquidante e o Escriturador dos CRI farão jus à remuneração prevista no Anexo “Despesas da Operação” deste instrumento.
- 10.10. Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, será aquela prevista no Anexo “Despesas da Operação” deste instrumento.
- 10.11. Despesas Extraordinárias. Serão consideradas como Despesas Extraordinárias da Operação:
- (a) 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 dos CRI nesse sentido;
 - (b) 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;
 - (c) 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;
 - (d) 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;
 - (e) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
 - (f) 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;

- (g) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia, na forma da regulamentação aplicável;
- (h) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (i) 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;
- (j) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e contrições nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e
- (k) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

Capítulo Patrimônio Separado

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições do Lastro e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI, sendo que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado e poderão ser reconhecidos pela Emissora, e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução nº 60 da CVM.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente, sendo certo que o primeiro exercício social se encerra em 2025.

11.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

11.4.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

11.4.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

11.5. Investimentos Permitidos. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, fica estabelecido que a Securitizadora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia, observado, no entanto, que somente podem ser escolhidos Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das respectivas Obrigações Garantidas.

11.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário caso a Securitizadora, não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.6.2. Na Assembleia de Titulares dos CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6.3. Observado do disposto neste instrumento, a Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre (i) o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(a)”, da Resolução CVM 60; e/ou (ii) e/ou (ii) dação de ativos em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV, alínea “(b)”, da Resolução CVM 60.

11.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente do Lastro e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e do Lastro e seus eventuais futuros aditamentos;

- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (v) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;
- (iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias;
- (iv) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, como um evento de liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”; e
- (v) Impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado e não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário de forma que, nesse caso, serão aplicados os dispostos nas Cláusulas 12.6 a 12.6.5.

11.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

11.8.3. Exclusivamente os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.4. A Assembleia prevista para os eventos dispostos na Cláusula 12.8.3 acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

11.8.5. A Assembleia para os eventos previstos na Cláusula 11.8.3 acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.8.7. As Partes concordam, ainda, que ocorrendo a liquidação do Patrimônio Separado os CRI serão liquidados antecipadamente via B3 ou por meio de dação em pagamento, fora do âmbito da B3, na forma abaixo prevista.

11.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI, fora do âmbito da B3, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 não seja instalada, por qualquer motivo, em

segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 11.8.3 seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

Capítulo Securitizadora

12.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social, conforme indicado na Cláusula “Administração do Patrimônio Separado”;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022;
- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, 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;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos 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, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado e/ou administrativa;

- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxiii) 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 pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021;
- (xxiv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxv) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas às Ofertas, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvi) Assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxvii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxviii) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e
- (xxix) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados,

inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
- (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

12.2. Declarações. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI. Assim, a Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;

- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual conhece os termos e condições dos Documentos da Operação e que nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente;
- (ix) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta Centralizadora;
- (x) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (xi) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (xii) Os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, e encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas

pela Securitizadora neste instrumento;

- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; e
- (xiv) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Securitizadora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) contratante, devedor/cedente ou em sua posse., ou relacionado ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, ou, ainda, relacionado a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que:
 - (a) Mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;
 - (b) Dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e
 - (c) Abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

12.2.1. A Securitizadora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.3. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 11.8.

12.3.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.3.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

Capítulo Agente Fiduciário

13.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

13.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;

- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) 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 Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia 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) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, 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.

13.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

13.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (e) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (f) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (g) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão

pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.

- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (xi) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição, e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), bem como dependem de liberação dos ônus anteriormente constituídos previamente aos registro das atuais Garantias. Adicionalmente, (i) com base no valor das Participações alienadas fiduciariamente, as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) considerando os valores previstos no Contrato de AFI, o(s) Imóvel(is) Garantia são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) conforme o valor previsto no Contrato de CF, a CF é insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, de forma que 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. A garantia fidejussória dos Avalistas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor terceiros;
- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo “Outras Emissões do Agente Fiduciário”; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. **Substituição.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

13.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, em até 15 (quinze) dias da respectiva ciência.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13.6. **Remuneração.** Será devida ao Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada na Cláusula 10.9.

13.6.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

Capítulo Assembleia

14.1. **Assembleia.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas e dos CRI;
- (iii) A concessão de *waivers*;
- (iv) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (vi) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, cujo prazo de antecedência será de 15 (quinze) dias para primeira convocação.

14.3.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia, 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 (www.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, da Lei 14.430 ou regulamentação vigente.

14.3.4. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.3.5. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.3.6. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.7. A primeira convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

14.3.8. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

14.3.9. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.10. Admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação por meio de edital único, no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

14.4. Instalação. A Assembleia será instalada, exceto se de outra forma prevista neste instrumento:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, um terço dos CRI em Circulação; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.1. Para o caso de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a Assembleia deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

14.5. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

14.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

14.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia ou um dos Titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia

14.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

14.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, os Garantidores e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.10. Deliberações. Observado o disposto abaixo, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, inclusive no caso de renúncia prévia, definitiva ou temporária relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*), seja em primeira ou segunda convocação da Assembleia, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.10.1. Caso a deliberação da Assembleia seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.10.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

14.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

14.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora 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.

14.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.16.2. O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

14.17. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora 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. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora.

14.18. Consulta Formal. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 e em qualquer regulamentação que venha a regular sobre a consulta formal neste sentido, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação. É de responsabilidade de cada Titular dos CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

14.19. Participação de Terceiros. Nos termos da legislação e regulamentação aplicável, em especial a Instrução CVM nº 600/2018 e a Lei nº 9.514/1997, a participação em Assembleias de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é restrita exclusivamente aos titulares dos respectivos títulos, seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos. Dessa forma, terceiros que não detenham CRI da respectiva emissão, nem atuem como representantes legais ou procuradores dos titulares, não estão autorizados a participar das deliberações ou a assistir às assembleias, resguardando-se a confidencialidade das informações e a integridade do processo deliberativo. **Excepcionalmente**, admite-se a presença de **representante(s) legal(is) nomeado(s) pela Blue3 Capital Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.379.491/0001-15, exclusivamente no exercício de sua função como **estruturadora da oferta**, com a finalidade de acompanhar os trabalhos e prestar eventuais esclarecimentos técnicos, sem direito a voto ou interferência nas deliberações

dos titulares.

Capítulo Término

15.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

15.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

15.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

Capítulo Fatores de Risco

16.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e os itens abaixo exemplificam, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI:

16.2. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Titular dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Garantidores, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

16.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

16.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, da Devedora ou dos Garantidores, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

16.5. O potencial Titular dos CRI deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Titular dos CRI:

(i) Política Econômica do Governo Federal

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, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a

disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países 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 brasileiras, 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. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vii) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Lastro, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Lastro, todas e quaisquer despesas relacionadas às Ofertas e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade

Maior.

(xii) Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiv) Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora e Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

(xv) Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvi) Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis,

potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

As Ofertas, distribuídas nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, seguirão o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeitas a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, vigente desde 02 de janeiro de 2023. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito das Ofertas, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xviii) Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xix) Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no

Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxi) Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxii) Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiii) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada do Lastro e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxv) Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente ou de liquidar antecipadamente as Notas mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvi) Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvii) Restrição à negociação

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que a Devedora não cumpre o requisito previsto no inciso II, parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxviii) Tributação

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte 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 ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxix) Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

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

qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxx) Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxi) Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxii) Garantia fidejussória

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestada pode afetar a capacidade dos Avalistas de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Lastro. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiv) Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxv) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora.

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto Definitivo decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto Definitivo podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvi) Desapropriação

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxvii) Estrutural

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

(xxxviii) Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a

Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xxxix) Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xl) Critérios adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xli) Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xlii) Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua

oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliii) Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xliv) Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlv) Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlvi) Risco de potencial conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses entre as partes. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xlvii) Demais riscos

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

Capítulo Tributação

17.1. Tratamento Tributário. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações abaixo descritas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Regras gerais e específicas de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e do Imposto de Renda (“IR”) e sobre os rendimentos auferidos em CRI por residentes no Brasil. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

17.2.1. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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.

17.2.2. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”).

17.2.3. Os investidores que forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados pelo IRRF exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

17.2.4. O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR – no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) – e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A alíquota da CSLL corresponde a 9% (nove por cento).

17.2.5. As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

17.2.6. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

17.2.7. Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

17.3. Regras gerais e específicas de IRRF e do IR e sobre os rendimentos auferidos em CRI por investidores não residentes. Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“**Não Residentes**”) aplica-se,

como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

17.3.1. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**") ("**Não Residentes 4373**"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 ("**MP 2189-49**"). Os Não Residentes 4373 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, "b", da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

17.3.2. É prevista, ainda, alíquota zero de IR aos Não Residentes 4373, sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da

data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

17.3.3. A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

17.3.4. Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

17.3.5. O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

17.3.6. É considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), percentual este que está reduzido para 17% (dezessete por cento) pela Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, especificamente no caso de países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

17.3.7. É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

17.3.8. No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou

domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução RFB 1.585).

17.4. Contribuição ao PIS e COFINS. A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. 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 n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

17.4.1. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.

17.4.2. Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

17.4.3. As companhias securitizadoras poderão deduzir as despesas de captação incorridas no âmbito das operações de securitização, da base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 2º, §8º da Lei nº. 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pela Lei nº. 14.430, de 3 de agosto de 2022.

17.5. Imposto Sobre Operações Financeiras, Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF"). As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão

sujeitas à alíquota zero de IOF-Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.

17.5.1. Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

17.5.2. Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução CMN 4.373 estão sujeitos à incidência do IOF-Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Capítulo Publicidade

18.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, 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 (www.virgo.inc) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão encaminhadas na mesma data ao Agente Fiduciário.

18.1.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Capítulo Registro

19.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430 e entregue para custódia junto à Instituição Custodiante nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60

Capítulo Comunicações

20.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada

por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com “aviso de recebimento”), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

Virgo Companhia de Securitização

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã

CEP 05.501-900, São Paulo, SP

At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05.425-020 - São Paulo, SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de cumprimento de obrigações e/ou envio de documentos)

20.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima; (iii) ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

20.2.1. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

20.2.2. 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 por meio da plataforma VX Informa.

20.3. Mudança de Dados. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo Disposições Gerais

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores 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.

21.3. Negócio Jurídico 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 (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

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

21.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das

disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, 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, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

21.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, a Devedora e os Garantidores consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam 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 os participantes da Operação.

21.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.15. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

21.15.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

21.15.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo **Legislação Aplicável e Foro**

22.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

22.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 26 de junho de 2025.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável}*

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOME: LUISA HERKENHOFF MIS
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 122.277.507-74
E-MAIL: LUISA.HERKENHOFF@VIRGO.INC

NOME: FELIPE CESAR DE OLIVEIRA
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 430.376.758-10
E-MAIL: FELIPE.OLIVEIRA@VIRGO.INC

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME: VITÓRIA GUIMARÃES HAVIR
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 409.470.118-46
E-MAIL: VGH@VORTX.COM.BR

NOME: ANA CLARA DÓRIA LOURENÇO
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 426.687.178-33
E-MAIL: ADL@VORTX.COM.BR

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

Anexo

Cronograma de Pagamentos

Cronograma de Pagamentos CRI de 1ª a 4ª Serie				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	29/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	27/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
3	29/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
4	29/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
5	27/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
6	30/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
7	28/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	27/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	27/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	29/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	27/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	29/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	29/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	27/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	29/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	28/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	27/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	30/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
19	27/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	01/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	30/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	28/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	28/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	29/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	28/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	27/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	29/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	27/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	29/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	29/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
31	27/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	02/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	29/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	27/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	29/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	28/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	27/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	29/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	27/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	27/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	29/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

42	28/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
43	29/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	28/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	28/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	27/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	29/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	27/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	27/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	29/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	27/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	29/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	28/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
54	28/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
55	29/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
56	27/02/2030	0,0000%	SIM	NÃO
57	27/03/2030	0,0000%	SIM	NÃO
58	29/04/2030	0,0000%	SIM	NÃO
59	29/05/2030	0,0000%	SIM	NÃO
60	27/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO

Anexo

Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 1)								
DATA DE EMISSÃO	26 de junho de 2025		SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:								
Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08.								
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:								
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.								
3. DEVEDORA:								
CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38.								
4. TÍTULO:								
As notas comerciais da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas em 26 de junho de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> e subscritas pela Securitizadora (“Lastro”).								
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais)								
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:								
Matrícula	Cartório		Endereço					
930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP		AV Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues 3674 Loteamento : CIDADE TAMBORE Bairro : CIDADE TAMBORE Quadra/Lote : U1/1/2/3 Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP CEP : 06543-001					
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:								
Data e Local:	26 de junho de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.							
Prazo Total:	1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.							
Valor do Principal:	R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.							
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto no Lastro.							
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.							
Data de Vencimento Final:	25 de junho de 2030							
Encargos Moratórios:	(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, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.							
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.							
8. GARANTIAS:								
A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.								
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:								
Período	Datas de Pagamento da NC		Taxa de Amortização (TAI)		Paga Juros?		Incorpora Juros?	
1	25/07/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
2	25/08/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
3	25/09/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
4	27/10/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
5	25/11/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
6	26/12/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
7	26/01/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
8	25/02/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
9	25/03/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
10	27/04/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
11	25/05/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
12	25/06/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
13	27/07/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
14	25/08/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
15	25/09/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
16	26/10/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
17	25/11/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
18	28/12/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
19	25/01/2027		0,0000%		SIM		NÃO	
20	25/02/2027		0,0000%		SIM		NÃO	

21	25/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	26/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	25/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	25/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	26/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	25/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	27/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	25/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	25/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	27/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
31	25/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	25/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	27/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	25/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	25/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	26/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	25/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	25/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	25/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	25/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	27/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	26/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
43	25/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	26/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	26/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	25/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	25/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	25/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	25/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	27/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	25/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	25/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	26/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
54	26/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
55	25/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
56	25/02/2030	0,0000%	SIM	NÃO
57	25/03/2030	0,0000%	SIM	NÃO
58	25/04/2030	0,0000%	SIM	NÃO
59	27/05/2030	0,0000%	SIM	NÃO
60	25/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 2)							
DATA DE EMISSÃO	26 de junho de 2025	SÉRIE	Única	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas em 26 de junho de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> e subscritas pela Securitizadora (“ Lastro ”).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório	Endereço					
930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP	AV Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues 3674 Loteamento : CIDADE TAMBORE Bairro : CIDADE TAMBORE Quadra/Lote : U1/1/2/3 Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP CEP : 06543-001					
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		26 de junho de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.					
Prazo Total:		1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.					

Valor do Principal:	R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.			
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto no Lastro.			
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.			
Data de Vencimento Final:	25 de junho de 2030			
Encargos Moratórios:	(iv) 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, incidente sobre o valor em atraso; (v) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (vi) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.			
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.			
8. GARANTIAS:				
A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.				
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:				
Período	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	25/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	25/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
3	25/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
4	27/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
5	25/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
6	26/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
7	26/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	25/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	25/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	27/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	25/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	25/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	27/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	25/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	25/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	26/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	25/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	28/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
19	25/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	25/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	25/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	26/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	25/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	25/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	26/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	25/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	27/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	25/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	25/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	27/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
31	25/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	25/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	27/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	25/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	25/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	26/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	25/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	25/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	25/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	25/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	27/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	26/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
43	25/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	26/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	26/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	25/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	25/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	25/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	25/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	27/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	25/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	25/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO

53	26/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
54	26/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
55	25/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
56	25/02/2030	0,0000%	SIM	NÃO
57	25/03/2030	0,0000%	SIM	NÃO
58	25/04/2030	0,0000%	SIM	NÃO
59	27/05/2030	0,0000%	SIM	NÃO
60	25/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 3)								
DATA DE EMISSÃO	26 de junho de 2025		SÉRIE	Única	NÚMERO	3	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:								
Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08.								
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:								
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.								
3. DEVEDORA:								
CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38.								
4. TÍTULO:								
As notas comerciais da 3ª (terceira) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas em 26 de junho de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e subscritas pela Securitizadora (“Lastro”)</i> .								
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 93.000.000,00 (noventa e três milhões de reais)								
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:								
Matrícula	Cartório		Endereço					
930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP		AV Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues 3674 Loteamento : CIDADE TAMBORE Bairro : CIDADE TAMBORE Quadra/Lote : U1/1/2/3 Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP CEP : 06543-001					
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:								
Data e Local:		26 de junho de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.						
Prazo Total:		1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.						
Valor do Principal:		R\$ 93.000.000,00 (noventa e três milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.						
Juros Remuneratórios:		Serão equivalentes juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,79% (dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto no Lastro.						
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.						
Data de Vencimento Final:		25 de junho de 2030						
Encargos Moratórios:		(vii) 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, incidente sobre o valor em atraso; (viii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (ix) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:		Conforme estabelecido no Lastro.						
8. GARANTIAS:								
A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.								
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:								
Período	Datas de Pagamento da NC		Taxa de Amortização (TAi)		Paga Juros?		Incorpora Juros?	
1	25/07/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
2	25/08/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
3	25/09/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
4	27/10/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
5	25/11/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
6	26/12/2025		0,0000%		SIM		NÃO	
7	26/01/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
8	25/02/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
9	25/03/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
10	27/04/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
11	25/05/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
12	25/06/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
13	27/07/2026		0,0000%		SIM		NÃO	
14	25/08/2026		0,0000%		SIM		NÃO	

15	25/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	26/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	25/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	28/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
19	25/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	25/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	25/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	26/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	25/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	25/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	26/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	25/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	27/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	25/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	25/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	27/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
31	25/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	25/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	27/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	25/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	25/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	26/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	25/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	25/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	25/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	25/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	27/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	26/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
43	25/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	26/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	26/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	25/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	25/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	25/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	25/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	27/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	25/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	25/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	26/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
54	26/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
55	25/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
56	25/02/2030	0,0000%	SIM	NÃO
57	25/03/2030	0,0000%	SIM	NÃO
58	25/04/2030	0,0000%	SIM	NÃO
59	27/05/2030	0,0000%	SIM	NÃO
60	25/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI (Série 4)							
DATA DE EMISSÃO	26 de junho de 2025	SÉRIE	Única	NÚMERO	4	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais da 4ª (quarta) série da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas em 26 de junho de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> e subscritas pela Securitizadora (“ Lastro ”).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório		Endereço				
930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP		AV Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues 3674 Loteamento : CIDADE TAMBORE Bairro : CIDADE TAMBORE				

		Quadra/Lote : U1/1/2/3 Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP CEP : 06543-001		
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:				
Data e Local:	26 de junho de 2025, na Cidade de São Paulo, SP.			
Prazo Total:	1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias, a contar da Data de Emissão das CCI.			
Valor do Principal:	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão das CCI, observado o disposto no Lastro.			
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,78% (dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o disposto no Lastro.			
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.			
Data de Vencimento Final:	25 de junho de 2030			
Encargos Moratórios:	(x) 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, incidente sobre o valor em atraso; (xi) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (xii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.			
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Lastro.			
8. GARANTIAS:				
A CCI (Série 1) não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) CF; (iii) AFP; (iv) AFI; e (v) Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas no Lastro.				
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:				
Período	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAI)	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	25/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	25/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
3	25/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
4	27/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
5	25/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
6	26/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
7	26/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	25/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	25/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	27/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	25/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	25/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	27/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	25/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	25/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	26/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	25/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	28/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
19	25/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	25/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	25/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	26/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	25/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	25/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	26/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	25/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	27/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	25/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	25/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	27/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
31	25/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	25/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	27/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	25/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	25/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	26/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	25/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	25/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	25/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	25/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	27/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	26/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
43	25/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	26/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	26/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	25/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO

47	25/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	25/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	25/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	27/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	25/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	25/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	26/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
54	26/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
55	25/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
56	25/02/2030	0,0000%	SIM	NÃO
57	25/03/2030	0,0000%	SIM	NÃO
58	25/04/2030	0,0000%	SIM	NÃO
59	27/05/2030	0,0000%	SIM	NÃO
60	25/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO

Anexo

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP	AV Marcos Penteadado de Ulhoa Rodrigues 3674 Loteamento : CIDADE TAMBORE Bairro : CIDADE TAMBORE Quadra/Lote : U1/1/2/3 Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP CEP : 06543-001	R\$ 108.592.000,00	Não	Não	Sim	CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

Página integrante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão, da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 286EVIRGO)

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.
7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.
8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.
9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima (“**Sociedade(s) Destinatária(s)**”), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:
- (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
 - (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
 - (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.
10. 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 e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.
11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.
12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.
13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	2º Semestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27
1	R\$ 63.000.000,00	R\$28.000.000,00	R\$78.000.000,00	R\$61.000.000,00	R\$42.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, 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. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
Aquisição do terreno	R\$ 18.000.000,00
Gasto já incorrido de obra	R\$ 12.494.000,00
Total	R\$ 30.494.000,00

15. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

[Qualificação da Devedora], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
Total destinado no semestre								[==] %
Valor desembolsado								R\$ [==]
Saldo a destinar								R\$ [==]
Valor Total da Operação								R\$ [==]

Declaro que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declaro, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, “controle” tem o significado constante do artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação

societário aqui mencionada.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Observada a possibilidade prevista no item 17 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Lastro e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

19. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

20. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.



Anexo Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação



Tabela 1 – Despesas Iniciais

Despesas FLAT									
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%	
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00	-	R\$ 14.169,00	0,01%	
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	-	R\$ 2.830,00	0,00%	
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 64.350,00	0,00%	R\$ 64.350,00	-	R\$ 64.350,00	0,02%	
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.720,00	0,00%	R\$ 2.720,00	-	R\$ 2.720,00	0,00%	
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 6.455,80	0,00%	R\$ 6.455,80	-	R\$ 6.455,80	0,00%	
Oslo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 36.000,00	11,15%	R\$ 40.517,73	-	R\$ 40.517,73	0,01%	
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$ 55.340,34	-	R\$ 55.340,34	0,02%	
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.950,00	9,65%	R\$ 4.371,89	-	R\$ 4.371,89	0,00%	
Luz Capital Markets	Diagramação	FLAT	R\$ 12.000,00	0,00%	R\$ 12.000,00	-	R\$ 12.000,00	0,00%	
Fass Legal	Assessor Legal	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	-	R\$ 15.000,00	0,01%	
Policristal	Marketing	FLAT	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	-	R\$ 3.000,00	0,00%	
NFA	Assessor Legal	FLAT	R\$ 138.000,00	14,53%	R\$ 161.460,16	-	R\$ 161.460,16	0,06%	
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	-	R\$ 17.927,57	0,01%	
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	-	R\$ 5.975,86	0,00%	
Total					R\$ 406.118,35	-	R\$ 406.118,35	0,15%	

Tabela 2 – Despesas Recorrentes

Despesas RECORRENTES								
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%

Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$	16.602,10	R\$	16.602,10	R\$	-	0,01%
Vortex	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$	8.854,45	R\$	8.854,45	R\$	-	0,00%
Vortex	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$	2.213,61	R\$	2.213,61	R\$	-	0,00%
Vortex	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$	2.213,61	R\$	2.213,61	R\$	-	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$	5.534,03	R\$	5.534,03	R\$	-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$	4.314,87	R\$	4.314,87	R\$	-	0,00%
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$	1.328,17	R\$	2.656,34	R\$	-	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$	1.560,00	R\$	3.120,00	R\$	-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.950,00	9,65%	R\$	4.371,89	R\$	52.462,68	R\$	-	0,02%
Vortex	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 180,00	0,00%	R\$	180,00	R\$	2.160,00	R\$	-	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 79,90	0,00%	R\$	79,90	R\$	958,80	R\$	-	0,00%
Neo Servicer	Auditoria Recebíveis	MENSAL	R\$ 1.750,00	14,25%	R\$	2.040,82	R\$	24.489,84	R\$	-	0,01%
Trinus	Medições de Obra	MENSAL	R\$ 3.800,00	14,25%	R\$	4.431,49	R\$	53.177,88	R\$	-	0,02%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 320,00	0,00%	R\$	320,00	R\$	3.840,00	R\$	-	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 280,00	0,00%	R\$	280,00	R\$	3.360,00	R\$	-	0,00%
B3 CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 2.176,00	0,00%	R\$	2.176,00	R\$	26.112,00	R\$	-	0,01%
Total					R\$	56.500,94	R\$	212.070,21	R\$	-	0,08%

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora:* uma parcela de implantação no valor mencionado na Tabela 1, acima. Caso a operação seja desmontada, o valor desta parcela será devido pelas Devedoras a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, equivalente a parcela única de implantação no valor indicado na Tabela 1, acima, devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item “i” acima será devida a título de “*abort fee*”.
- (iii) *Remuneração do Escriturador das Notas:* a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.

- (iv) *Remuneração da Instituição Custodiante das CCI*: será devida, (i) pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, parcela única de implantação no valor indicado na Tabela 1, acima, 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. e (ii) pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais no valor indicado na Tabela 1, acima, devendo o primeiro pagamento ser realizado 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 as demais parcelas estão descritas no item (v) em “Despesas Recorrentes” abaixo
- (v) *Remuneração do Coordenador Líder pela Distribuição dos CRI*: a parcela única da remuneração referente aos serviços de coordenação da oferta dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) *Remuneração da Auditoria*: a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vii) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI*: no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (viii) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (ix) *Remuneração da B3*: a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e das CCI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (x) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora*: pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI.
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário*: serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais no valor indicado na Tabela 2, acima, sendo a primeira parcela devida na mesma data de vencimento da parcela do item (1), subitem “ii” acima no ano subsequente e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes.

Por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto na tabela acima sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis, contados da referida verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

Em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas.

O valor devido no âmbito do item “ii” 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.

O valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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 1% (um por cento) ao mês.

- (iii) *Remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização):* parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (iv) *Remuneração do Escriturador das Notas:* parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (v) *Remuneração da Instituição Custodiante das CCI:* será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais, no valor indicado na Tabela 2, acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) (ii) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima;

- (vi) *Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado*: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;
- (vii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (viii) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia (CRI);
- (ix) Averbacoes, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (x) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias (CRI);
- (xiii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

- (xiv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xvi) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xviii) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam 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; e
- (xix) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia (CRI), ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias (CRI), entre outras.
- (4) Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada. Será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias

dos Titulares dos CRI; (ii) até 80% (oitenta por cento) do fee Inicial da Virgo por reestruturação da operação; (iii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Virgo no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VIRGO SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, inscrita no CNPJ n.º 21.760.017/0001-17.

- (5) A Securitizadora poderá realizar a cobrança adicional no montante equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) para cada liberação mensal excedente.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos 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 acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles



Anexo
Fórmulas



(1) **LTV Máximo:** O LTV Máximo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = 1 / RG \leq 76,92\%$$

Onde:

RG = Razão de Garantia, conforme calculada abaixo.

(2) **Razão de Garantia.** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG = \frac{Recebíveis\ à\ VP + Estoque}{SD\ CRI + Saldo\ de\ Obras - Fundos} \geq 130\%$$

Onde:

RG = Razão de Garantia

Recebíveis à VP = Direitos Creditórios Elegíveis, à Valor Presente pela taxa da Operação;

Estoque = Estoque precificado conforme abaixo:

1. A partir do início das vendas, pelo histórico de vendas dos últimos 6 (seis) meses; e
2. Caso não haja venda no período acima estipulado ou o início das vendas tenha se dado em período inferior ao estabelecido, pelo valor médio das vendas apurado pelo Monitor de carteira desde o início das vendas.

SD CRI = Saldo Devedor do CRI;

Saldo de obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do Empreendimento;

Fundos = Saldo dos recursos da Operação mantidos no Fundo de Reserva, no Fundo de Juros, no Fundo de Despesas e no Fundo de Obras, bem como qualquer outro valor retido na Conta Centralizadora, bem como a Conta Vinculada (Escrow) e o Patrimônio Separado.

Anexo

Declaração da Securitizadora

Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 286ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S2”;
- (v) Encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado;
- (vi) Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de 20.000 (vinte mil) CRI.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			
Nome: {Nome do Representante 1}		Nome: {Nome do Representante 2}	
Cargo: {Cargo do Representante 1}		Cargo: {Cargo do Representante 2}	
CPF n.º: {CPF do Representante 1}		CPF n.º: {CPF do Representante 2}	
E-mail: {E-mail do Representante 1}		E-mail: {E-mail do Representante 2}	

Anexo

Declaração da Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda, celebrado nesta data (“**Termo de Securitização**”) declara à **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Securitizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, para fins dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue, para custódia, (i) o Instrumento de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) os Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização).

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	
Nome: {Nome do Representante 1}	Nome: {Nome do Representante 2}
Cargo: {Cargo do Representante 1}	Cargo: {Cargo do Representante 2}
CPF n.º: {CPF do Representante 1}	CPF n.º: {CPF do Representante 2}
E-mail: {E-mail do Representante 1}	E-mail: {E-mail do Representante 2}

Anexo

Declaração do Coordenador Líder

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 286ª emissão (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), da **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Securitizadora**”), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“**Termo de Securitização**”).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.			
Nome: {Nome do Representante 1}		Nome: {Nome do Representante 2}	
Cargo: {Cargo do Representante 1}		Cargo: {Cargo do Representante 2}	
CPF n.º: {CPF do Representante 1}		CPF n.º: {CPF do Representante 2}	
E-mail: {E-mail do Representante 1}		E-mail: {E-mail do Representante 2}	

Anexo

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – 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 n.º: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu/sua diretor(a) estatutário(a): Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: RG n.º 15.461.802.000-3 SSP/MA

CPF n.º: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 286ª

Número das Séries: 1ª (primeira) série

Emissor: **Virgo Companhia de Securitização**, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08.

Quantidade: 63.000 (sessenta e três mil) CRI

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, [data de assinatura].

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Cargo: Diretora Estatutária

CPF n.º: 009.635.843-24

E-mail: eq@vortex.com.br

Anexo

Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: {=}		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					{=}			
03 Vias										
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“ Boletim de Subscrição ”), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., firmado, em 26 de junho de 2025, conforme aditado, entre a Emissora (abaixo identificada) e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, referente à 286ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (abaixo identificada) (“ Termo de Securitização ”).										
EMISSIONORA										
Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-0 (“ Emissora ”)										
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO										
Local	Data de Emissão	Data de Vencimento	Emissão	Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total Por Série	Valor Total da Emissão		
São Paulo, SP	26 de junho de 2025	27 de junho 2030	286ª	1	63.000	R\$ 1.000,00	R\$ 63.000.000,00	R\$ 272.000.000,00		
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI										
Amortização			Juros Remuneratórios							
Atualização Monetária		Forma de Pagamento			Taxa			Forma de Pagamento		
Não há		Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização			100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano para os CRI (Série 1), com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.			Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO										
Lastro:		A totalidade dos Créditos Imobiliários.								
Forma:		Nominativa e Escritural								
Agente Fiduciário:		Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.								
Data do Termo de Securitização:		26 de junho de 2025								
Garantias:		Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos.								
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR										
Nome, ou Denominação Social:					CPF ou CNPJ:					
{=}					{=}					
Endereço:			N.º			Complemento:				
{=}			{=}			{=}				
Cidade:			UF:			País:				
{=}			{=}			{=}				
CRI SUBSCRITOS										
Quantidade	Valor de Integralização por Unidade de CRI					Valor Total a ser Integralizado				
{=}	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}				
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}				
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}				
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}				
	R\$ {=}, em {=}					R\$ {=}, em {=}				
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO										
Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, podendo sua Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização) ser diferente da data de celebração do Boletim de Subscrição. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O “Preço de Integralização” significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e (ii) após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização										
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL										
Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo, o investidor poderá condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação: ☐ à distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou ☐ à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.										

Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:

[] a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou

☐ a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.

O Subscritor declara ter ciência de que a falta de manifestação a respeito do disposto acima será interpretada como interesse em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição, do Termo de Securitização e do Prospecto, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 341ª Emissão de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização e do Prospecto, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Qualificado, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda, que:

- (i) Tem ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;
- (iii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) Está de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;
- (vi) Tem ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) É Investidor Qualificado nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
- (viii) Tem ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”);
- (ix) Tem ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (x) Conhece, bem como avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização e do Prospecto, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco previstos e devidamente descritos nestes instrumentos;
- (xi) Leu o Termo de Securitização e o Prospecto, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI;
- (xii) (a) tem ciência de que a CVM não realizou a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) tem ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (c) tem ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (d) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; e (e) optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora; e
- (xiii) (a) obteve o exemplar do Prospecto; (ii) tem conhecimento do teor do Prospecto quando do preenchimento dos campos constantes deste Boletim de Subscrição; e (iii) tem conhecimento dos riscos relacionados à Oferta, a este Boletim de Subscrição e aos CRI, bem como dos riscos descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

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

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, UMA VEZ QUE FOI OBJETO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 E SEQUINTE DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [=] SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRJ/PRI/2024/[=], DE ACORDO COM O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 160 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

DECLARO, AINDA, QUE RECONHEÇO O E-MAIL COMO FORMA DE COMUNICAÇÃO VÁLIDA ENTRE O ADMINISTRADOR E OS INVESTIDORES/COTISTAS DO FUNDO, INDICANDO, PARA ESSE FIM, O ENDEREÇO DE E-MAIL CONSTANTE DESSE BOLETIM.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

$$\overline{[=]}$$

Subscritor

Virgo Companhia de Securitização

Emissora



Anexo

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplente ou no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	R\$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,2500 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	R\$ 110.000.000,00	110000	CDI + 1,7000 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	R\$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,5000 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	R\$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,0000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	R\$ 19.123.217,82	63	10%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	R\$ 237.663.247,85	237661	CDI + 2,0000 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	R\$ 60.471.000,00	60471	CDI + 1,7500 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	R\$ 80.119.917,94	80110	IPCA + 6,0000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797060	R\$ 145.000.000,00	145000	CDI + 2,5000 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,0490 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	R\$ 26.979.654,61	26979	IPCA + 8,6464 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	R\$ 90.000.000,00	90000	127,0000 % CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,6800 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0809562	R\$ 47.500.000,00	47500	CDI + 7,0000 %	4	98	17/04/2020	28/01/2026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	R\$ 23.577.000,00	23577	IGPM + 9,0000 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02000254	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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	R\$ 8.400.000,00	8400	IPCA + 9,0000 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	R\$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 9,0000 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873545	R\$ 600.000,00	600	IPCA + 9,0000 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873273	R\$ 2.400.000,00	2400	IPCA + 9,0000 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873600	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 9,0000 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873633	R\$ 500.00 0,00	500	IPCA + 9,0000 %	4	121	25/09 /2020	24/09 /2025	SKANIX	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0904073	R\$ 5.292. 000,00	5292	IPCA + 9,5000 %	4	106	23/09 /2020	18/09 /2030	MORA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812325	R\$ 175.00 0.000,00	17500 0	CDI + 2,5000 %	4	134	22/10 /2020	19/10 /2026	PROJETO LUNA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812343	R\$ 175.00 0.000,00	17500 0	CDI + 6,0000 %	4	135	22/10 /2020	19/10 /2026	PROJETO LUNA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812309	R\$ 43.250 .000,00	43250	IPCA + 6,9500 %	4	136	27/10 /2020	02/12 /2030	LUSTUM	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	R\$ 6.000. 000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	4	94	28/10 /2020	20/11 /2030	CAPREM	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 0003K7	R\$ 125.00 0.000,00	12500 0	IPCA + 5,5193 %	21	1	04/11 /2020	15/10 /2024	FLORA	Adimple nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 0003K9	R\$ 75.000 .000,00	75000	CDI + 4,2500 %	21	2	04/11 /2020	15/10 /2024	FLORA	Adimple nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 0002S5	R\$ 10.000 .000,00	10000	CDI + 20,0000 %	13	2	17/07 /2020	05/07 /2030	RIZA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 0003K0	R\$ 200.00 0.000,00	20000 0	IPCA + 4,4462 %	17	ÚNIC A	16/11 /2020	16/11 /2026	SSA	Adimple nte	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0909885	R\$ 26.000 .000,00	26000	IPCA + 6,5000 %	4	126	30/10 /2020	13/11 /2030	COLIBRI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	R\$ 500.00 0,00	500	IPCA + 13,9000 %	4	198	03/03 /2021	20/01 /2032	QUARESMEIRA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0568000	R\$ 90.652 .000,00	90652	IPCA + 7,5000 %	4	132	09/11 /2020	16/11 /2032	VETOR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	R\$ 235.00 0.000,00	23500 0	IPCA + 5,3393 %	4	133	17/11 /2020	13/11 /2030	BLUEMACAW	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	R\$ 34.000 .000,00	3400	IPCA + 12,6800 %	4	145	18/11 /2020	24/11 /2025	FRANZOLIN	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	R\$ 99.759 .000,00	99759	IPCA + 7,0000 %	4	152	27/11 /2020	15/12 /2032	VETOR II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	R\$ 50.400 .000,00	50400	CDI + 2,5000 %	4	158	07/12 /2020	20/12 /2035	ITOWER	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	R\$ 9.850. 000,00	9850	IGPM + 7,3100 %	4	173	17/12 /2020	20/12 /2030	SEB	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	R\$ 3.642. 500,00	36425	INCC-M + 11,5000 %	4	181	21/01 /2021	22/01 /2026	SKY DIADEMA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775592	R\$ 1.057. 500,00	10575	INCC-M + 15,9400 %	4	182	21/01 /2021	22/01 /2026	SKY DIADEMA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775722	R\$ 4.650.000,00	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850275	R\$ 1.350.000,00	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850298	R\$ 4.650.000,00	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	R\$ 4.650.000,00	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850418	R\$ 1.350.000,00	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850462	R\$ 1.350.000,00	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850592	R\$ 1.125.000,00	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850574	R\$ 3.875.000,00	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	R\$ 9.955.000,00	9955	IGPM + 7,3100 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,5000 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	R\$ 2.000.000,00	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	R\$ 2.000.000,00	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	R\$ 2.000.000,00	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0050460	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607944	R\$ 3.420.000,00	3420	IPCA + 15,0000 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

					%							
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607958	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100001	R\$ 329.000.000,00	329000	IPCA + 4,0563 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100002	R\$ 151.000.000,00	151000	IPCA + 4,2095 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	R\$ 12.500.000,00	12500	15,7%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	R\$ 24.600.000,00	24600	10%	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,0000 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822821	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 13,9000 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830878	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 11,0000 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830879	R\$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 13,9000 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 11,0000 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 11,0000 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,5000 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,0000 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MG	R\$ 288.620.000,00	288620	IPCA + 3,7992 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M	R\$ 523.024.000,00	523024	IPCA + 4,1369 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

		H										
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	R\$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	159	11/03/2021	20/06/2025	TERRASSA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0551847	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0429192	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 7,5000 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M9	R\$ 253.636.000,00	253636	IPCA + 5,0097 %	32	ÚNIC A	22/03/2021	16/03/2026	ISEC CRA NEOMILLE CERRADINHO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	R\$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,0000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S8	R\$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,3658 %	27	ÚNIC A	03/05/2021	17/04/2028	BRASILAGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,5000 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SB	R\$ 24.980.000,00	24980	IPCA + 7,0000 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SD	R\$ 23.400.000,00	23400	CDI + 5,0000 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA	21E043	R\$ 42.000	42000	IPCA +	4	246	11/05	15/05	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

	DE SECURITIZACAO	2227	.000,00		7,0000 %			/2021	/2026		nte	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E042 6247	R\$ 24.000 .000,00	24000	7,5%	4	227	06/05 /2021	15/05 /2041	OLIMPO II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E043 0965	R\$ 12.000 .000,00	12000	IPCA + 7,5000 %	4	228	06/05 /2021	15/05 /2041	OLIMPO II	Inadimp lente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E070 5657	R\$ 187.42 2.000,00	18742 2	IPCA + 5,5000 %	4	268	31/05 /2021	14/11 /2033	PROJETO DIJON	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A060 7963	R\$ 7.700. 000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	164	13/01 /2021	20/01 /2026	HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A060 7973	R\$ 3.300. 000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	165	13/01 /2021	20/01 /2026	HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A060 7979	R\$ 7.700. 000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	166	13/01 /2021	20/01 /2026	HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A060 7995	R\$ 3.300. 000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	167	13/01 /2021	20/01 /2026	HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A060 8474	R\$ 7.700. 000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	168	13/01 /2021	20/01 /2026	HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A060 8480	R\$ 3.300. 000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	169	13/01 /2021	20/01 /2026	HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A060 8487	R\$ 4.200. 000,00	4200	IPCA + 11,0000 %	4	170	13/01 /2021	20/01 /2026	HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A060 8492	R\$ 1.800. 000,00	1800	IPCA + 15,0000 %	4	171	13/01 /2021	20/01 /2026	HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F018 5834	R\$ 19.642 .371,92	19642	IPCA + 7,0000 %	4	223	09/06 /2021	20/06 /2036	CRVO	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F009 7589	R\$ 160.00 0.000,00	16000 0	IPCA + 6,5000 %	4	264	08/06 /2021	20/05 /2036	EVOLUTION	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F090 6525	R\$ 11.580 .000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	291	25/06 /2021	15/06 /2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F090 6695	R\$ 11.580 .000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	292	25/06 /2021	15/06 /2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F090 6758	R\$ 11.581 .000,00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	293	25/06 /2021	15/06 /2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F090 6786	R\$ 11.581 .000,00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	294	25/06 /2021	15/06 /2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F092 9701	R\$ 14.960 .000,00	14960	IPCA + 9,0000 %	4	309	21/06 /2021	20/06 /2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	R\$ 3.740.000,00	3740	IPCA + 14,0000 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	R\$ 18.820.056,935	18820	IPCA + 6,4000 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	R\$ 27.187.121,744	27187	IPCA + 6,4000 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0063304	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	299	02/07/2021	16/03/2026	SPLICE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0155050	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,3500 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0093703	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,6000 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIUR ANIMA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0154352	R\$ 42.300.000,00	42300	IPCA + 9,0000 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	SOL NASCENTE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0688208	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,3500 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	CONX II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0708865	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 13,0000 %	4	265	23/07/2021	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0785091	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,2500 %	4	314	26/07/2021	21/07/2031	COTEMINAS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	R\$ 23.621.000,00	23621	IPCA + 7,0000 %	4	320	06/08/2021	25/06/2036	WIMO II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	R\$ 2.952.000,00	2952	IPCA + 12,0000 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001652	R\$ 2.954.000,00	2954	IPCA + 105,4344 %	4	339	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	R\$ 29.417.241,143	29417	IPCA + 6,2500 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	ATHENA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176508	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimp lente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	R\$ 41.000.000,00	41000	CDI + 5,5000 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimp lente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0697914	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 6,8000 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	RCP	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0852617	R\$ 103.790.000,00	103790	IPCA + 6,1518 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	SENDAS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	R\$ 40.200.000,00	40200	IPCA + 7,3557 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888664	R\$ 19.800.000,00	19800	IPCA + 7,3557 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0927708	R\$ 28.300.000,00	28300	CDI + 4,9000 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	YOU LIVINA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,5000 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0278118	R\$ 450.000.000,00	450000	IPCA + 5,5212 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	LOG	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	R\$ 12.000.000,00	12000	IGPM + 11,5000 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302094	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	286	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302187	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	287	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302620	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	288	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0649503	R\$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 10,0000 %	4	352	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J065 0047	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J067 6131	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 Creditórios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J067 6148	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 Creditórios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J067 6283	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 Creditórios, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 1002YD	R\$ 20.000.000,00	2000	CDI + 5,7500 %	35	ÚNIC A	15/10 /2021	22/10 /2025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J070 6907	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 Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J006 8517	R\$ 11.856.000,00	11856	IPCA + 9,0000 %	4	368	08/10 /2021	22/10 /2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J007 0422	R\$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	369	08/10 /2021	22/10 /2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J007 1738	R\$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	370	08/10 /2021	22/10 /2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J007 2017	R\$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 9,0000 %	4	389	08/10 /2021	22/10 /2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J016 2961	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 Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J085 6001	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J085 6063	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J085 6110	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J070 5438	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K012 0254	R\$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 12,0000 %	4	344	05/11 /2021	16/11 /2033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K066 0418	R\$ 12.932.000,00	12932	IPCA + 12,0000 %	4	384	16/11 /2021	21/07 /2025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K066 0445	R\$ 4.151.000,00	4151	IPCA + 12,0000 %	4	407	16/11 /2021	21/07 /2025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K066 1041	R\$ 5.743.000,00	5743	IPCA + 12,0000 %	4	408	16/11 /2021	21/07 /2025	RDR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 1004T5	R\$ 16.500 .000,00	16500	CDI + 5,0000 %	52	1	26/11 /2021	29/06 /2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L002 5107	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,3894 %	4	328	01/12 /2021	17/12 /2025	MARCA BRASIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L002 5202	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 15,3894 %	4	396	01/12 /2021	17/12 /2025	MARCA BRASIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L002 5258	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,3894 %	4	397	01/12 /2021	17/12 /2025	MARCA BRASIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L000 2618	R\$ 23.500 .000,00	23500	CDI + 4,2500 %	4	364	02/12 /2021	28/11 /2025	SABIÁ	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L000 2619	R\$ 58.500 .000,00	58500	CDI + 4,2500 %	4	365	02/12 /2021	28/11 /2025	SABIÁ	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 1005LS	R\$ 20.000 .000,00	2000	CDI + 6,5000 %	78	ÚNIC A	20/12 /2021	24/12 /2025	PANTANAL	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A025 3223	R\$ 29.500 .000,00	29500	IPCA + 7,2000 %	4	435	12/01 /2022	15/01 /2032	MAUA ALIANZA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A041 4381	R\$ 20.569 .000,00	20569	IPCA + 8,0000 %	4	380	28/01 /2022	26/01 /2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A042 3267	R\$ 20.000 .000,00	20000	IPCA + 10,5000 %	4	381	28/01 /2022	26/01 /2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A078 8605	R\$ 50.000 .000,00	50000	CDI + 3,0000 %	4	440	20/01 /2022	28/01 /2028	HELBOR VALORA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B051 7033	R\$ 30.000 .000,00	30000	CDI + 9,5000 %	4	460	21/02 /2022	18/02 /2028	STARBUCKS II	Inadimp lente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B051 7034	R\$ 20.000 .000,00	20000	CDI + 9,5000 %	4	461	21/02 /2022	18/02 /2028	STARBUCKS II	Inadimp lente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B055 3420	R\$ 16.000 .000,00	16000	CDI + 9,5000 %	4	462	21/02 /2022	18/02 /2028	STARBUCKS II	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2000B5	R\$ 589.30 8.000,00	58930 8	IPCA + 7,0910 %	89	ÚNIC A	18/02 /2022	05/04 /2032	BARTIRA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B091 4263	R\$ 23.484 .000,00	23484	IPCA + 8,0000 %	4	463	25/02 /2022	26/01 /2037	WIMO IV	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B091 4280	R\$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 12,0000 %	4	464	25/02 /2022	26/01 /2037	WIMO IV	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B091 4281	R\$ 2.936.000,00	2936	0,0001%	4	465	25/02 /2022	25/02 /2037	WIMO IV	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C005 0625	R\$ 50.500 .000,00	50500	IPCA + 7,2000 %	4	447	04/03 /2022	24/02 /2032	MAUA ALIANZA II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	R\$ 104.606.000,00	104606	IPCA + 9,5000 %	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,2500 %	99	ÚNIC A	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MH	R\$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,5000 %	107	ÚNIC A	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220038P	R\$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,0000 %	112	ÚNIC A	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	R\$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,5000 %	14	1	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120569	R\$ 9.800.000,00	9800	IPCA + 9,5000 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220058Y	R\$ 108.725.000,00	108725	CDI + 6,7500 %	115	ÚNIC A	18/05/2022	08/07/2032	CASTILHOS III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220060P	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,7930 %	97	ÚNIC A	25/05/2022	15/05/2030	AGROINSUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0284570	R\$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,0000 %	17	ÚNIC A	09/06/2022	07/06/2035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0685593	R\$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,5000 %	16	ÚNIC A	13/06/2022	25/05/2032	TRINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006MZ	R\$ 29.805.600,00	6000	PTAX + 6,5000 %	117	ÚNIC A	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,7000 %	11	ÚNIC A	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K9	R\$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,2500 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KA	R\$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,0000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220079E	R\$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,8000 %	113	ÚNIC A	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KI	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,6234 %	114	ÚNIC A	15/08/2022	15/08/2030	COCAL IV	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707570	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,0106 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707613	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,4605 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

					%							
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2008OZ	R\$ 10.050 .000,00	10050	PTAX + 7,4000 %	131	ÚNIC A	28/07 /2022	04/12 /2029	HORITA III	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2007VI	R\$ 93.858 .000,00	93858	CDI + 1,5000 %	55	1	21/07 /2022	09/07 /2027	CORURIFE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2007VJ	R\$ 39.107 .000,00	39107	CDI + 6,0000 %	55	2	21/07 /2022	09/07 /2027	CORURIFE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 23.465 .000,00	23465	CDI + 1,0000 %	55	3	21/07 /2022	09/07 /2027	CORURIFE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2007V D	R\$ 20.000 .000,00	20000	CDI + 6,0000 %	127	1	26/07 /2022	23/12 /2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2007VE	R\$ 30.000 .000,00	30000	CDI + 6,0000 %	127	2	26/07 /2022	23/12 /2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G089 3940	R\$ 26.500 .000,00	26500	IPCA + 12,6800 %	36	ÚNIC A	19/07 /2022	23/06 /2027	HGI YES JUNDIAI II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H071 8730	R\$ 104.44 0.000,00	10444 0	IPCA + 7,0408 %	45	ÚNIC A	12/08 /2022	15/08 /2034	FII YORK	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H111 6780	R\$ 30.000 .000,00	30000	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08 /2022	16/08 /2027	AMORA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H111 6815	R\$ 6.429. 000,00	6429	IPCA + 11,3000 %	41	2	19/08 /2022	16/08 /2027	AMORA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2008T0	R\$ 74.971 .000,00	74971	IPCA + 9,0000 %	139	ÚNIC A	23/08 /2022	18/08 /2032	RUIZ	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H123 7505	R\$ 5.000. 000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	1	18/08 /2022	21/07 /2027	TORRE LUMIAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H123 7507	R\$ 5.000. 000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	2	18/08 /2022	21/07 /2027	TORRE LUMIAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H123 7510	R\$ 5.300. 000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	3	18/08 /2022	21/07 /2027	TORRE LUMIAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H123 7592	R\$ 5.300. 000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	4	18/08 /2022	21/07 /2027	TORRE LUMIAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H123 7617	R\$ 5.300. 000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	5	18/08 /2022	21/07 /2027	TORRE LUMIAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H123 7620	R\$ 5.300. 000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	6	18/08 /2022	21/07 /2027	TORRE LUMIAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA	22H123	R\$ 5.200.	5200	IPCA +	20	7	18/08	21/07	TORRE LUMIAR	Adimple	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LYGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

	DE SECURITIZACAO	7621	000,00		12,6800 %			/2022	/2027		nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H123 7622	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08 /2022	21/07 /2027	TORRE LUMIAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I009 7904	R\$ 22.595 .000,00	22595	IPCA + 8,0000 %	53	1	06/09 /2022	25/05 /2037	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I009 8043	R\$ 2.824.000,00	2824	IPCA + 12,0000 %	53	2	06/09 /2022	25/05 /2037	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I009 8500	R\$ 2.825.000,00	2825	IPCA + 77,6390 %	53	3	06/09 /2022	25/05 /2037	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200B43	R\$ 40.000 .000,00	40000	IPCA + 11,1500 %	144	2	15/10 /2022	16/10 /2028	FRIGOL II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200BQ 9	R\$ 24.000 .000,00	24000	CDI + 2,2500 %	146	1	03/11 /2022	23/07 /2027	WD	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200BQ A	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,0000 %	146	2	03/11 /2022	23/07 /2027	WD	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200BQ B	R\$ 24.000 .000,00	24000	CDI + 2,8500 %	146	3	03/11 /2022	24/04 /2029	WD	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200BQ C	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 7,6500 %	146	4	03/11 /2022	24/04 /2029	WD	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200D9 U	R\$ 55.000 .000,00	55000	CDI + 3,0000 %	149	ÚNIC A	19/12 /2022	15/12 /2027	PIVOT	Adimple nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200DQ O	R\$ 48.350 .000,00	48350	IPCA + 9,0000 %	148	ÚNIC A	13/12 /2022	18/08 /2032	RUIZ II	Adimple nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200DW 1	R\$ 33.000 .000,00	33000	CDI + 8,2000 %	140	1	15/12 /2022	02/07 /2027	HELIOMAR MARTINS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200DW 2	R\$ 10.000 .000,00	10000	CDI + 8,2000 %	140	2	15/12 /2022	02/07 /2026	HELIOMAR MARTINS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L141 6958	R\$ 46.124 .000,00	46124	CDI + 4,7500 %	71	ÚNIC A	22/12 /2022	23/12 /2026	PATRIANI II	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L146 3276	R\$ 29.000 .000,00	29000	CDI + 4,0000 %	79	1	22/12 /2022	24/12 /2025	ARC PORTE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L146 3473	R\$ 30.000 .000,00	30000	CDI + 4,0000 %	79	2	22/12 /2022	24/12 /2025	ARC PORTE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200DW 3	R\$ 44.000 .000,00	44000	4,5%	153	1	15/12 /2022	17/12 /2027	GREEN FARMING II	Inadimp lente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 200DW 4	R\$ 11.000 .000,00	11000	CDI + 6,0000 %	153	2	15/12 /2022	17/12 /2027	GREEN FARMING II	Inadimp lente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 3003JX	R\$ 231.93 0.000,00	23193 0	CDI + 3,0000 %	158	1	31/03 /2023	15/03 /2029	OLFAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 3003JY	R\$ 168.07 0.000,00	16807 0	IPCA + 8,9738 %	158	2	31/03 /2023	15/03 /2030	OLFAR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 3005EH	R\$ 48.300 .000,00	48300	CDI + 5,5000 %	165	ÚNIC A	21/03 /2023	27/03 /2029	TRANSBROTENSE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I204 6002	R\$ 19.114 .000,00	19114	IPCA + 9,0000 %	53	4	12/05 /2023	26/10 /2037	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I204 6003	R\$ 5.215. 000,00	5215	IPCA + 120,0000 %	53	5	12/05 /2023	25/09 /2037	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I204 6004	R\$ 5.372. 000,00	5372	0,001%	53	6	12/05 /2023	25/01 /2038	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 300AY H	R\$ 26.500 .000,00	26500	CDI + 5,0000 %	170	ÚNIC A	31/05 /2023	16/06 /2028	BERGAMASCO	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 300FW 9	R\$ 48.000 .000,00	48000	CDI + 3,0000 %	173	1	11/07 /2023	03/06 /2030	RIZA GRUPO MG	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 300FW A	R\$ 48.000 .000,00	48000	CDI	173	2	11/07 /2023	03/06 /2030	RIZA GRUPO MG	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 300G1T	R\$ 54.550 .000,00	54550	CDI + 5,0000 %	172	ÚNIC A	17/07 /2023	01/08 /2029	GRUPO GVR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G209 8019	R\$ 21.615 .000,00	21615	IPCA + 10,0000 %	110	ÚNIC A	28/07 /2023	01/09 /2038	CONEXAMERICA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H124 8838	R\$ 35.000 .000,00	35000	IPCA + 10,3000 %	108	ÚNIC A	10/08 /2023	29/08 /2029	BBP MATERA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H107 4707	R\$ 150.00 0.000,00	15000 0	IPCA + 9,0000 %	107	ÚNIC A	11/08 /2023	15/08 /2030	BURITI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 1004T7	R\$ 16.500 .000,00	16500	CDI + 5,0000 %	52	2	26/11 /2021	29/06 /2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 1004T8	R\$ 17.000 .000,00	17000	CDI + 5,0000 %	52	3	26/11 /2021	29/06 /2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2001P6	R\$ 61.750 .000,00	61750	CDI + 2,0000 %	101	ÚNIC A	21/02 /2022	20/04 /2028	VIRGO - BATATAIS - CRA 1	Adimple nte	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2001P7	R\$ 12.750 .000,00	12750	CDI + 2,7500 %	102	ÚNIC A	21/02 /2022	23/06 /2028	VIRGO - CRA - BATATAIS - CRA 2	Adimple nte	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2008N 5	R\$ 40.572 .000,00	40572	PTAX + 4,7100 %	122	1	15/09 /2022	05/10 /2027	VIRGO - JBS 2022	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 20073P	R\$ 500.00 0.000,00	50000 0	IPCA + 7,2063 %	125	ÚNIC A	15/07 /2022	16/07 /2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2008N 6	R\$ 539.26 4.000,00	53926 4	IPCA + 6,3919 %	122	2	15/09 /2022	15/09 /2032	VIRGO - JBS 2022	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 2008N 7	R\$ 984.14 0.000,00	98414 0	IPCA + 6,6614 %	122	3	15/09 /2022	15/09 /2037	VIRGO - JBS 2022	Adimple nte	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F071 9220	R\$ 56.844 .762,19	56844	IPCA + 5,0000 %	4	93	30/06 /2020	05/07 /2045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I010 6180	R\$ 67.508 .700,00	70000	IPCA + 4,5000 %	4	90	10/09 /2020	03/10 /2030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimple nte	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L069 0127	R\$ 41.775 .000,00	41775	CDI + 1,3000 %	4	155	23/12 /2020	16/12 /2030	B3 ISEC	Adimple nte	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J027 9390	R\$ 11.700 .000,00	11700	IPCA + 11,0000 %	4	50	18/10 /2019	10/12 /2029	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L076 6583	R\$ 163.22 5.000,00	16322 5	IPCA + 3,9000 %	4	156	23/12 /2020	16/12 /2030	B3 ISEC	Adimple nte	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C071 1012	R\$ 15.000 .000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	204	17/03 /2021	25/03 /2031	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C073 1446	R\$ 82.500 .000,00	82500	IPCA + 6,2500 %	4	229	22/03 /2021	20/03 /2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI - FASANO	Adimple nte	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C080 4527	R\$ 3.000. 000,00	3000	IPCA + 7,8000 %	4	205	17/03 /2021	26/03 /2029	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C080 4567	R\$ 15.000 .000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	206	17/03 /2021	27/03 /2028	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C080 4584	R\$ 15.000 .000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	207	17/03 /2021	25/03 /2030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C073 2722	R\$ 82.500 .000,00	82500	6,25%	4	230	22/03 /2021	20/03 /2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimple nte	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F016 5264	R\$ 80.000 .000,00	80000	CDI + 5,0000 %	4	250	08/07 /2021	23/07 /2025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F009 7802	R\$ 10.589 .000,00	10589	IPCA + 8,5000 %	4	295	15/07 /2021	29/07 /2036	ISEC - RZK	Adimple nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F096 8888	R\$ 100.00 0.000,00	10000 0	IPCA + 6,5000 %	4	277	21/06 /2021	16/06 /2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CRI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F013 7485	R\$ 10.725 .000,00	10725	IPCA + 9,0000 %	4	296	15/07 /2021	29/07 /2036	ISEC - RZK	Adimple nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F018 6712	R\$ 6.125. 000,00	6125	IPCA + 9,0000 %	4	297	15/07 /2021	29/07 /2036	ISEC - RZK	Adimple nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0335858	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 7,7700 %	37	ÚNIC A	08/12/2022	29/07/2036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0120088	R\$ 108.100.000,00	108100	IPCA + 8,0000 %	52	ÚNIC A	03/10/2022	27/07/2035	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970801	R\$ 255.889.000,00	255889	CDI + 0,8000 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	R\$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,8000 %	54	2	06/10/2022	15/09/2029	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970868	R\$ 306.897.000,00	306897	IPCA + 6,9000 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483226	R\$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,0000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R\$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,0000 %	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2496612	R\$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,0000 %	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2509216	R\$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 11,0000 %	109	3	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MJ9	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 1,5000 %	179	1	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOP	R\$ 438.015.000,00	438015	CDI + 13,0304 %	179	2	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOQ	R\$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,5408 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOR	R\$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,7500 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1275811	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,0000 %	4	502	24/07/2023	23/07/2025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S1	R\$ 359.943.000,00	359943	CDI + 1,1000 %	197	1	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S2	R\$ 611.831.000,00	611831	CDI + 11,8085 %	197	2	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4002S3	R\$ 1.028.226.000,00	102826	CDI + 12,1569 %	197	3	21/03 /2024	15/03 /2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4005V7	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4003PF	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4003PG	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C169 0314	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C169 0313	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D346 2826	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D331 4467	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D331 4572	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D331 4714	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D331 4806	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 Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4004S9	R\$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05 /2024	04/05 /2029	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4004SA	R\$ 617.000.000,00	617000	IPCA + 6,4500 %	204	2	15/05 /2024	15/05 /2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4004SB	R\$ 615.000.000,00	615000	IPCA + 6,6500 %	204	3	15/05 /2024	15/05 /2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4004SC	R\$ 616.000.000,00	616000	IPCA + 6,9000 %	204	4	15/05 /2024	16/05 /2044	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 40058Y	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4005V8	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4007EP	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 Creditórios, Fundo, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4007VE	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4007VF	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 COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4007V	R\$ 2.750.000,00	2750	CDI	215	3	09/08 /2024	03/10 /2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

		G										
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H216 9780	R\$ 30.000 .000,00	30000	IPCA + 10,0000 %	4	505	23/08 /2024	22/09 /2026	BRIO HANEI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G273 0555	R\$ 16.369 .000,00	16369	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07 /2024	25/02 /2039	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G273 0557	R\$ 2.046. 000,00	2046	IPCA + 12,0000 %	53	8	29/07 /2024	25/02 /2039	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G273 0561	R\$ 2.047. 000,00	2047	IPCA + 0,0001 %	53	9	29/07 /2024	25/03 /2039	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 40086 M	R\$ 30.432 .000,00	30432	CDI + 3,5200 %	213	ÚNIC A	06/09 /2024	02/08 /2028	SHULL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H221 9162	R\$ 52.000 .000,00	52000	CDI + 4,2500 %	4	507	26/08 /2024	28/11 /2025	SABIÁ	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 4008SP	R\$ 160.00 0.000,00	16000 0	CDI + 4,0000 %	217	ÚNIC A	11/10 /2024	15/10 /2030	FRIGOL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 40086J	R\$ 500.00 0.000,00	50000 0	PTAX + 5,3000 %	218	1	15/09 /2024	05/09 /2029	SEARA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 40086K	R\$ 961.81 8.000,00	96181 8	IPCA + 2,0000 %	218	2	15/09 /2024	15/09 /2034	SEARA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 40086L	R\$ 436.31 1.000,00	43631 1	IPCA + 2,0000 %	218	3	15/09 /2024	15/09 /2044	SEARA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400AH U	R\$ 150.00 0.000,00	15000 0	CDI + 2,3000 %	212	ÚNIC A	05/11 /2024	20/11 /2029	UPPER DOG	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J233 9041	R\$ 4.500. 000,00	4500	IPCA + 15,3894 %	4	508	07/10 /2024	17/06 /2027	MARCA BRASIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K150 7382	R\$ 110.00 0.000,00	11000 0	13,55%	8	1	18/11 /2024	23/11 /2034	DONPORT	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K150 7393	R\$ 30.000 .000,00	30000	0,0001%	8	2	18/11 /2024	23/11 /2034	DONPORT	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K180 7630	R\$ 102.66 3.000,00	10266 3	CDI + 3,0000 %	229	ÚNIC A	12/11 /2024	22/11 /2029	CONSTRUTORA JL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K181 3066	R\$ 75.000 .000,00	75000	CDI + 2,7500 %	191	1	12/11 /2024	17/11 /2031	BURITI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K181 3067	R\$ 75.000 .000,00	75000	IPCA + 3,0000 %	191	2	12/11 /2024	16/11 /2034	BURITI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BKR	R\$ 74.000 .000,00	74000	CDI + 1,6000 %	234	ÚNIC A	21/12 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BKS	R\$ 74.000 .000,00	74000	CDI + 1,6000 %	235	ÚNIC A	21/11 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA	CRA02	R\$ 74.000	74000	CDI +	238	ÚNIC	21/11	17/06	BARTIRA	Adimple	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LVGXQ-ZK-JWZ-4XTZU-JCFAM>.

	DE SECURITIZACAO	400BKV	.000,00		1,6000 %		A	/2024	/2030		nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BK W	R\$ 1.000,00	1	CDI + 1,6000 %	239	ÚNIC A	21/11 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BKX	R\$ 74.000 .000,00	74000	CDI + 1,6000 %	240	ÚNIC A	21/11 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BK U	R\$ 74.000 .000,00	74000	CDI + 1,6000 %	237	ÚNIC A	21/11 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BKZ	R\$ 74.000 .000,00	74000	CDI + 1,6000 %	242	ÚNIC A	21/11 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BKY	R\$ 74.000 .000,00	74000	CDI + 1,6000 %	241	ÚNIC A	21/11 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BKT	R\$ 74.000 .000,00	74000	CDI + 1,6000 %	236	ÚNIC A	21/11 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BK Q	R\$ 74.000 .000,00	74000	1,6%	233	ÚNIC A	21/11 /2024	17/06 /2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400AYL	R\$ 2.000.000.000,00	20000 00	CDI + 105,0000 %	232	1	29/11 /2024	16/11 /2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400AY M	R\$ 2.000.000.000,00	20000 00	CDI + 13,6000 %	232	2	29/11 /2024	16/11 /2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400AY N	R\$ 2.000.000.000,00	20000 00	CDI + 13,6000 %	232	3	29/11 /2024	17/11 /2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400AY O	R\$ 2.000.000.000,00	20000 00	CDI + 13,7500 %	232	4	29/11 /2024	17/11 /2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400AYP	R\$ 2.000.000.000,00	20000 00	14,6792%	232	5	29/11 /2024	16/11 /2034	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K258 2816	R\$ 384.00 0.000,00	38400 0	IPCA + 8,1191 %	230	ÚNIC A	16/12 /2024	15/12 /2037	GUARDIAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BQ C	R\$ 52.500 .000,00	52500	0,2%	231	1	28/11 /2024	28/11 /2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 400BQ B	R\$ 17.500 .000,00	17500	3,75%	231	2	28/11 /2024	28/11 /2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.000.000.000,00	10000 00	4%	216	1	05/12 /2024	17/12 /2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE		R\$ 1.000.	10000	IPCA +	216	2	05/12	17/12	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZK-JWZ-4XTZU-JCFAM>.

	SECURITIZACAO		000.000,00	00	3,7500 %			/2024	/2029		nte	Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1786760	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	225	ÚNIC A	06/12/2024	17/11/2031	BURITI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BVU	R\$ 12.551.000,00	12551	CDI + 3,0000 %	245	1	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BVV	R\$ 31.138.000,00	31138	CDI	245	2	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT6	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,8944 %	251	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL I	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT7	R\$ 50.000.000,00	50000	1,15%	252	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL II	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT8	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	253	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL III	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT9	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	254	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL IV	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTA	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	255	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL V	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTB	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	256	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VI	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTC	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	257	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VII	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTD	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	258	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VIII	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTE	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	259	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL IX	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTF	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	260	ÚNIC A	03/12/2024	15/12/2036	COCAL X	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2327181	R\$ 15.015.000,00	15015	IPCA	172	ÚNIC A	03/12/2024	20/12/2038	CIDADE UNIVERSITARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2330958	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 1,2500 %	235	ÚNIC A	20/12/2024	19/12/2029	TERRAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400DQI	R\$ 40.000.000,00	40000	Não há	246	1	20/12/2024	24/12/2031	BUDDEMEYER	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400DQJ	R\$ 40.000.000,00	40000	Não há	246	2	20/12/2024	22/12/2032	BUDDEMEYER	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714981	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,7000 %	238	1	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714983	R\$ 13.000.000,00	13000	CDI + 2,6900 %	238	2	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714982	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 2,6800 %	238	3	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714980	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 2,6700 %	238	4	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L232 2483	R\$ 105.00 0.000,00	10500 0	3,7%	236	1	18/12 /2024	27/12 /2029	CASA FENDI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L232 2484	R\$ 42.500 .000,00	42500	3,69%	236	2	18/12 /2024	27/12 /2029	CASA FENDI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L232 2485	R\$ 42.500 .000,00	42500	3,68%	236	3	18/12 /2024	27/12 /2029	CASA FENDI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L293 2831	R\$ 32.000 .000,00	32000	IPCA + 10,0000 %	227	1	18/12 /2024	28/12 /2029	JOAO MOURA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L293 2832	R\$ 32.000 .000,00	32000	IPCA + 9,0000 %	227	2	18/12 /2024	28/12 /2029	JOAO MOURA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L293 2830	R\$ 48.000 .000,00	48000	IPCA + 8,8000 %	227	3	18/12 /2024	28/12 /2029	JOAO MOURA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L293 2833	R\$ 48.000 .000,00	48000	IPCA + 8,8100 %	227	4	18/12 /2024	28/12 /2029	JOAO MOURA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A153 2619	R\$ 12.250 .000,00	12250	1,95%	247	1	03/01 /2025	29/12 /2031	RIO ANIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A153 2620	R\$ 25.000 .000,00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	2	03/01 /2025	28/12 /2034	RIO ANIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A153 2621	R\$ 25.000 .000,00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	3	03/01 /2025	29/12 /2036	RIO ANIL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L196 4965	R\$ 21.874 .000,00	21874	IPCA + 9,7500 %	53	10	06/12 /2024	25/11 /2039	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L196 5061	R\$ 2.734. 000,00	2734	IPCA + 12,0000 %	53	11	06/12 /2024	25/07 /2044	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L196 5130	R\$ 2.735. 000,00	2735	0,0001%	53	12	06/12 /2024	25/10 /2044	WIMO V	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L370 3945	R\$ 120.00 0.000,00	12000 0	5%	237	ÚNIC A	30/12 /2024	21/12 /2026	MAYFAIR	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A171 3743	R\$ 75.000 .000,00	75000	1,28%	246	1	09/01 /2025	06/01 /2031	TAUA	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A171 3744	R\$ 75.000 .000,00	75000	4,28%	246	2	09/01 /2025	06/01 /2031	TAUA	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 5000G P	R\$ 35.000 .000,00	35000	5%	261	1	09/01 /2025	07/12 /2029	IMPACTO	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A237 6156	R\$ 17.640 .000,00	17640	4%	239	ÚNIC A	15/01 /2025	15/01 /2030	EMIVE	Adimple nte	Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A294 5527	R\$ 150.00 0.000,00	15000 0	11%	249	ÚNIC A	20/01 /2025	26/01 /2032	GAV GRAN GARDEN	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A372 1252	R\$ 40.000 .000,00	40000	CDI + 3,0000 %	252	ÚNIC A	29/01 /2025	29/01 /2031	ALMA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A338 4079	R\$ 74.500 .000,00	74500	IPCA + 11,0000 %	255	1	30/01 /2025	24/01 /2028	PLANTA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3385859	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,0000 %	255	2	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000MD	R\$ 800.000.000,00	800000	PTAX + 5,8200 %	263	1	15/02/2025	07/02/2035	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000ME	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,9000 %	263	2	15/02/2025	15/02/2045	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000MF	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,4226 %	263	3	15/02/2025	15/02/2055	SEARA	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3212043	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0000 %	209	1	29/01/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200AC9	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0500 %	209	2	20/03/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25G0013802	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,1000 %	209	3	20/07/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000GQ	R\$ 35.000.000,00	35000	5%	261	2	09/01/2025	07/12/2029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120216	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	245	1	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120218	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,9500 %	245	2	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120219	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,9000 %	245	3	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120217	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,8500 %	245	4	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3552755	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 2,0000 %	250	1	24/02/2025	22/02/2030	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3552756	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,0000 %	250	2	24/02/2025	22/09/2034	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3837802	R\$ 12.300.000,00	12300	CDI + 5,0000 %	241	1	25/02/2025	27/04/2029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3837803	R\$ 7.900.000,00	7900	CDI + 5,0000 %	241	2	25/02/2025	30/04/2029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809326	R\$ 17.232.000,00	17232	IPCA + 9,5000 %	256	1	05/03/2025	25/11/2044	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C280 9324	R\$ 2.154.000,00	2154	IPCA + 12,0000 %	256	2	05/03 /2025	25/01 /2045	PONTTE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C280 9325	R\$ 2.155.000,00	2155	Não há	256	3	05/03 /2025	25/02 /2045	PONTTE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C375 4692	R\$ 60.000 .000,00	60000	CDI + 4,0000 %	219	1	17/03 /2025	17/03 /2033	SINAL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C375 4691	R\$ 12.000 .000,00	12000	4,5%	219	2	17/03 /2025	17/03 /2033	SINAL	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C296 0533	R\$ 18.000 .000,00	18000	12%	251	1	10/03 /2025	19/03 /2030	ENSEADA PALMS	Adimple nte	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C296 1457	R\$ 20.000 .000,00	20000	IPCA + 14,0000 %	251	2	10/05 /2025	19/03 /2030	ENSEADA PALMS	Adimple nte	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C296 1458	R\$ 11.113 .000,00	11113	IPCA + 12,0000 %	251	3	10/12 /2025	19/03 /2030	ENSEADA PALMS	Adimple nte	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C296 1459	R\$ 2.226.000,00	2226	IPCA + 14,0000 %	251	4	10/06 /2026	19/03 /2030	ENSEADA PALMS	Adimple nte	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 5001P5	R\$ 200.00 0.000,00	20000 0	CDI + 2,7500 %	266	ÚNIC A	26/03 /2025	28/03 /2030	COPASUL	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D190 8715	R\$ 5.000.000,00	5000	11%	261	1	15/04 /2025	17/04 /2028	MAUI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D190 8718	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	2	15/04 /2025	17/04 /2028	MAUI	Adimple nte	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D190 8716	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	3	15/04 /2025	17/04 /2028	MAUI	Adimple nte	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D190 8717	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	4	15/04 /2025	17/04 /2028	MAUI	Adimple nte	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D190 8720	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	5	15/04 /2025	17/04 /2028	MAUI	Adimple nte	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D190 8719	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	6	15/04 /2025	17/04 /2028	MAUI	Adimple nte	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D226 0591	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	268	1	07/04 /2025	24/04 /2030	VILA SONIA	Adimple nte	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D226 0592	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0100 %	268	2	07/04 /2025	24/04 /2030	VILA SONIA	Adimple nte	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D226 0590	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,0200 %	268	3	07/04 /2025	24/04 /2030	VILA SONIA	Adimple nte	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D226 0589	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0300 %	268	4	07/04 /2025	24/04 /2030	VILA SONIA	Adimple nte	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D226 0593	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0400 %	268	5	07/04 /2025	24/04 /2030	VILA SONIA	Adimple nte	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D226 0594	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0500 %	268	6	07/04 /2025	24/04 /2030	VILA SONIA	Adimple nte	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D298 9621	R\$ 16.000 .000,00	16000	CDI + 4,0000 %	264	ÚNIC A	15/04 /2025	15/04 /2030	LIONS	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D130 5512	R\$ 130.00 0.000,00	13000 0	IPCA + 10,2500 %	262	1	17/04 /2025	21/11 /2039	BTS BH	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D127 9028	R\$ 130.00 0.000,00	13000 0	IPCA + 10,2500 %	262	2	20/10 /2025	20/02 /2040	BTS BH	Adimple nte	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D129 3717	R\$ 130.00 0.000,00	13000 0	IPCA + 10,2500 %	262	3	20/03 /2026	21/05 /2040	BTS BH	Adimple nte	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D514 5012	R\$ 40.250 .000,00	40250	IPCA + 9,0000 %	274	1	30/04 /2025	22/12 /2028	BALASSIANO	Adimple nte	Aval, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D514 5011	R\$ 5.750. 000,00	5750	IPCA + 9,7000 %	274	2	30/04 /2025	22/12 /2028	BALASSIANO	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D514 5010	R\$ 11.500 .000,00	11500	IPCA + 9,7000 %	274	3	30/04 /2025	22/12 /2028	BALASSIANO	Adimple nte	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 5002S1	R\$ 500.00 0.000,00	50000 0	CDI	264	1	15/04 /2025	15/04 /2030	MINERVA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 5002S3	R\$ 500.00 0.000,00	50000 0	CDI	264	2	15/04 /2025	15/04 /2030	MINERVA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 5002S2	R\$ 500.00 0.000,00	50000 0	Não há	264	3	15/04 /2025	15/04 /2032	MINERVA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 5002S4	R\$ 500.00 0.000,00	50000 0	CDI	264	4	15/04 /2025	15/04 /2032	MINERVA	Adimple nte	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 5002S5	R\$ 500.00 0.000,00	50000 0	CDI	264	5	15/04 /2025	16/04 /2035	MINERVA	Adimple nte	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E291 4005	R\$ 19.000 .000,00	19000	CDI + 6,5000 %	266	ÚNIC A	14/05 /2025	22/11 /2027	PIAZZA TOSCANE	Adimple nte	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E291 5218	R\$ 25.000 .000,00	25000	IPCA + 9,0000 %	277	ÚNIC A	14/05 /2025	13/03 /2030	GGRC11	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25F001 0202	R\$ 100.00 0.000,00	10000 0	102,5000 % CDI	276	ÚNIC A	09/06 /2025	12/06 /2030	RL80	Adimple nte	Fiança

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013355	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,5100 %	273	1	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013353	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,5000 %	273	2	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013354	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,4900 %	273	3	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013352	R\$ 2.000.000,00	2000	10,48%	273	4	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025003PH	R\$ 18.711.000,00	18711	PTAX + 5,6500 %	269	1	15/05/2025	04/05/2035	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025003PI	R\$ 159.791.000,00	159791	IPCA + 7,3500 %	269	2	15/05/2025	15/05/2045	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025003PJ	R\$ 741.096.000,00	741096	IPCA + 7,8000 %	269	3	15/05/2025	17/05/2055	SEARA	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25F0062988	R\$ 123.000.000,00	123000	CDI + 3,0000 %	272	ÚNICA	04/06/2025	26/06/2030	JL II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 250.000.000,00	250000	CDI	287	ÚNICA	25/06/2025	27/06/2030	PACAEMBU	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16F0168766	R\$ 20.000.000,00	20	CDI + 5,3500 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16G0639102	R\$ 7.707.130,10	23	IPCA + 9,0000 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030	TEODORO E CAETANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719082	R\$ 308.114.961,49	308	TR + 7,7151 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719079	R\$ 2.949.563.792,91	2949	TR + 7,7151 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007541	R\$ 459.975.977,61	459	TR + 7,7151 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007543	R\$ 4.046.760.876,68	4046	TR + 7,7151 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007542	R\$ 435.216.051,55	435	TR + 7,7151 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0127202	R\$ 190.000.000,00	190	CDI + 2,0000 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D071 9080	R\$ 402.18 1.266,15	402	TR + 7,7151 %	2	266	19/04 /2016	10/06 /2040	FGTS CAIXA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J100 7544	R\$ 2.022. 310.550,0 2	2022	TR + 12,0000 %	2	277	21/10 /2016	10/10 /2051	FGTS II CAIXA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J010 4526	R\$ 166.50 0.000,00	16650 0	CDI + 1,5000 %	2	291	23/10 /2017	17/10 /2028	WT MORUMBI	Resgata do	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I015 2208	R\$ 27.203 .630,66	27203	IGPM + 10,0000 %	2	290	25/09 /2017	28/04 /2028	GRUPO CEM	Adimple nte	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J010 5217	R\$ 18.500 .000,00	18500	CDI + 1,5000 %	2	292	23/10 /2017	15/10 /2029	WT MORUMBI	Resgata do	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L073 5098	R\$ 100.00 0.000,00	10000 0	IPCA + 5,4653 %	2	295	15/12 /2017	16/12 /2023	SÃO CARLOS	Resgata do	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L074 5671	R\$ 26.141 .047,47	26	IGPM + 10,5000 %	2	294	08/12 /2017	28/11 /2023	DESTAQUE	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA01 60002 M	R\$ 100.00 0.000,00	10000	CDI	1	1	15/12 /2016	15/12 /2021	BRASAL	Adimple nte	Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L090 0866	R\$ 19.516 .231,62	19	IGPM + 10,5000 %	2	297	22/12 /2017	28/11 /2023	MAKTUB	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C080 3962	R\$ 41.310 .000,00	41	CDI + 1,8500 %	2	299	20/03 /2018	16/03 /2033	HSI PARALELA DI	Resgata do	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C080 3963	R\$ 41.310 .000,00	41	IPCA + 6,9000 %	2	300	20/03 /2018	16/03 /2033	HSI PARALELA IPCA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C080 3997	R\$ 39.382 .531,55	39	CDI + 1,8500 %	2	301	20/03 /2018	16/03 /2033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C080 3998	R\$ 39.382 .531,55	39	IPCA + 6,9000 %	2	302	20/03 /2018	16/03 /2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimple nte	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C033 9204	R\$ 20.000 .000,00	20000	IGPM + 10,5000 %	2	304	29/03 /2019	10/04 /2027	GRUPO CEM II	Adimple nte	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA01 90033A	R\$ 360.00 0.000,00	36000 0	99,0000% CDI	3	ÚNIC A	14/06 /2019	14/06 /2023	SLC	Adimple nte	Fundo
CRI	VIRGO II	19C033	R\$ 20.000	20000	IGPM +	2	305	29/03	10/10	GRUPO CEM II	Adimple	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.

	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	9202	.000,00		11,2754 %			/2019	/2033		nte	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C024 0554	R\$ 20.000 .000,00	20000	1,1%	2	306	28/03 /2019	15/03 /2034	SAO CARLOS II	Resgata do	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I027 5534	R\$ 41.738 .979,20	39	IPCA + 6,9000 %	2	308	19/09 /2019	16/03 /2033	EXPANSAO PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L070 9907	R\$ 20.000 .000,00	20000	CDI + 3,6500 %	2	310	18/12 /2020	01/12 /2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L071 0122	R\$ 40.000 .000,00	40000	IPCA + 7,0500 %	2	311	18/12 /2020	01/12 /2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	12G000 3736	R\$ 130.00 0.330,00	382	109,5000 % CDI	2	183	03/07 /2012	28/12 /2020	ODEBRECHT	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A011 8035	R\$ 194.50 0.000,00	19450 0	IPCA + 6,8000 %	2	312	10/01 /2022	31/12 /2036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A011 8041	R\$ 149.50 0.000,00	14950 0	CDI + 2,8000 %	2	313	10/01 /2022	31/12 /2036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

LUISA HERKENHOFF MIS (CPF ***.277.507-**)

Felipe Cesar de Oliveira (CPF ***.376.758-**)

VITORIA GUIMARAES HAVIR (CPF ***.470.118-**)

Ana Clara Doria Lourenco (CPF ***.687.178-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/LVGXQ-ZKJWZ-4XTZU-JCFAM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE



CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 286ª EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ N.º 08.769.451/0001-08

CELEBRADO ENTRE

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Seção
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas (“**Virgo**”); e

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Vórtx**”).

Seção
Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expreso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado em 26 de junho de 2025 (“**Termo de Securitização**”).

Seção
Considerações Preliminares

- a) A Devedora emitiu as Notas, subscritas pela Securitizadora, as quais, conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Termo de Emissão;
- b) As Garantias foram constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- c) A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;
- d) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização para atender as exigências formuladas pela B3, em especial, para incluir o termo definido “Escriturador dos CRI”, sendo certo que referido aditamento poderá ser celebrado sem a necessidade de aprovação em Assembleia uma vez que, até o momento, não houve subscrição dos CRI;
- e) 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.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**”).

Seção
Cláusulas

Cláusula Primeira
Objeto

1.1. Objeto. Por meio do presente Aditamento, as Partes resolvem incluir o termo definido “Escriturador dos CRI” no quadro de termos definidos do Termo de Securitização. Referido termo terá a seguinte redação:

<i>“Agente Fiduciário”, “Escriturador das Notas”, “Agente Liquidante”, “Instituição Custodiante” e “Escriturador dos CRI”</i>	<i>A Vórtx.”</i>

Cláusula Segunda
Ratificação

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Termo de Securitização e neste Aditamento, a qualquer título.

Cláusula Terceira
Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

Página integrante do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão, da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 286EVIRGO)

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 02 de julho de 2025.

*{Assinaturas seguem na próxima página}
{Restante da página intencionalmente deixado em branco}*

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOME: LUISA HERKENHOFF MIS
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 122.277.507-74
E-MAIL: LUISA.HERKENHOFF@VIRGO.INC

NOME: FELIPE CESAR DE OLIVEIRA
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 430.376.758-10
E-MAIL: FELIPE.OLIVEIRA@VIRGO.INC

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME: VITÓRIA GUIMARÃES HAVIR
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 409.470.118-46
E-MAIL: VGH@VORTX.COM.BR

NOME: ANA CLARA DÓRIA LOURENÇO
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 426.687.178-33
E-MAIL: ADL@VORTX.COM.BR

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/M5CMX-XSW7K-QCUXK-2HUMY>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: M5CMX-XSW7K-QCUKX-2HUMY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

LUISA HERKENHOFF MIS (CPF ***.277.507-**)

Felipe Cesar de Oliveira (CPF ***.376.758-**)

VITORIA GUIMARAES HAVIR (CPF ***.470.118-**)

Ana Clara Doria Lourenco (CPF ***.687.178-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/M5CMX-XSW7K-QCUKX-2HUMY>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



AURA

T A M B O R É

ANEXO V

TERMO DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CELEBRADO POR

CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE EMITENTE E DEVEDORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE SUBSCRITORA DAS NOTAS

CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
RENATO ISHIKAWA
NA QUALIDADE DE GARANTIDORES

TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora, Garantidor AFI e Garantidor CF (“**CNL 27**”);

Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e titular das Notas (“**Virgo**”);

CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.598.474/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Avalista e Garantidor AFP (“**CNL Empreendimentos**”); e

Renato Ishikawa, brasileiro, divorciado, economista, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, portador da Cédula de Identidade RG n.º 2.339.785 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 016.732.118-87, na qualidade de Avalista (“**Renato**”).

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

“ACS”	Instrumento de Alteração de Contrato Social de uma sociedade.
“AFI”	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFI.
“Afiliadas”	Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“AFP”	A alienação fiduciária sobre as Participações e as Distribuições, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFP.

“Agente de Medição”	A Plataforma Trinus Ltda. , sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 28.788.205/0001-00, empresa especializada contratada para medição da evolução das obras dos Empreendimentos, de acordo com o escopo estipulado no Contrato de Medição.
“Agente de Monitoramento”	A Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46, contratada para receber, analisar e conciliar, no Relatório de Monitoramento, as informações necessárias para verificação dos <i>Covenants</i> , bem como para monitoramento dos Contratos de Direitos Creditórios e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), nos termos do Contrato de Monitoramento.
“Agente Fiduciário”, “Instituição Custodiante” e “Escriturador das Notas”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“Amortização Extraordinária Compulsória”	A Amortização Extraordinária realizada de forma obrigatória, nas hipóteses previstas neste instrumento.
“Amortização Extraordinária Facultativa”	A Amortização Extraordinária realizada de forma facultativa pela Devedora, ou seja, a Amortização Extraordinária realizada exclusivamente por decisão da Devedora, nos termos deste instrumento.
“Amortização Extraordinária”	A Amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos, sendo elas Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Compulsória.
“Amortização Ordinária”	A Amortização realizada de acordo com as respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.
“Amortização”	É o pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário de cada Nota, de maneira a reduzir o principal devido.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento de cada oferta dos CRI a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início de cada oferta dos CRI a ser disponibilizado nos <i>websites</i> da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“Assembleia (CRI)”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados pelos Titulares dos CRI, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim.
“Ato Societário (CNL 27)”	O Instrumento de Decisão de Sócia Única da CNL 27, por meio da qual se aprovou a realização da Operação e a constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), se aplicável, bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
“Ato Societário (CNL Empreendimentos)”	A ata de Reunião de Sócios da CNL Empreendimentos, por meio da qual se aprovou a constituição da(s) respectiva(s) Garantia(s), bem como a celebração de todos os Documentos da Operação aplicáveis.
“Ato Societário (Virgo)”	A ata de Reunião do Conselho de Administração da Virgo, por meio da qual se aprovou a emissão dos CRI, conforme indicada no Termo de Securitização.
“Ato(s) Societário(s)”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação. Para os fins da Operação esses atos são os seguintes: (i) Ato Societário (CNL 27); (ii) Ato Societário (CNL Empreendimentos); e (iii) Ato Societário (Virgo).
“Aval”	É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro.
“Avalistas”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval, na qualidade de avalista. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) CNL Empreendimentos; e

	(ii) Renato.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição (CRI)”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta nos anexos do Termo de Securitização.
“Boletim de Subscrição (NC)”	Cada boletim de subscrição das Notas, cujo modelo consta no Anexo <u>“Modelo de Boletim de Subscrição”</u> .
“Boletins de Subscrição”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos 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 cumprimento do item anterior: (i) Devolução, à Devedora, do valor equivalente a até 4% (quatro por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, para pagamento dos impostos, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável; (ii) Pagamento das despesas advindas do Contrato de Consultoria, se aplicável; (iii) Pagamento das Despesas da Operação, se aplicável; (iv) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (v) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; (vi) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável; (vii) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável; (viii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;

	(ix) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária, se aplicável; (x) Amortização Extraordinária Compulsória das Notas para enquadramento da Razão de Garantia em valor equivalente até que ele seja recomposta; (xi) Liberação de até 2/3 (dois terços) do saldo existente na Conta Centralizadora, após a aplicação dos itens (i) a (x) acima limitado a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) mensais; (xii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens (i) a (xi) acima serão aplicados da seguinte forma: a) Até o Fundo de Obras atingir volume equivalente à 120% (cento e vinte por cento) do saldo de obra, conforme indicado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, 100% (cem por cento) dos excedentes serão utilizados, por conta e ordem da Devedora, para composição ou complemento do Fundo de Obras, conforme aplicável. b) Após o Fundo de Obras atingir o limite estipulado no item “a” acima, a totalidade dos recursos excedentes será utilizada para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas.
“CCI”	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CF”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento e do Contrato de CF.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “286EVIRGO”.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“Condições Precedentes”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação possa ocorrer, conforme o caso.

	Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação no Anexo “ <u>Condições Precedentes</u> ”.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente n.º 97626-9, agência n.º 3100-5, do Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora, em benefício do Patrimônio Separado
“Conta da Devedora”	A conta corrente n.º 2592-5, agência n.º 3390, do Banco Bradesco S.A. (banco n.º 237), de titularidade da Devedora.
“Conta Vinculada”	A conta corrente n.º 601972-2, agência n.º 1-9, do Banco Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (banco n.º 310), de titularidade da Devedora e movimentada exclusivamente pela Securitizadora.
“Contrato de AFI”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, conforme modelo indicado no Anexo “ <u>Modelo do Contrato de AFI</u> ”, por meio do qual será constituída a AFI.
“Contrato de AFP”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela Sociedade, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a AFP.
“Contrato de CF”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s) e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a CF.
“Contrato de Consultoria”	O <i>Contrato de Estruturação e Distribuição Pública de Oferta</i> , celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de contratante, a Blue3 Capital Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 55.379.491/0001-15, na qualidade de contratada e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia Securitizadora</i> , celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora.

“Contrato de Medição”	O instrumento de contratação do Agente de Medição celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Medição são estabelecidas.
“Contrato de Monitoramento”	O instrumento de contratação do Agente de Monitoramento, celebrado pelo referido agente, na qualidade de contratado, pela Securitizadora, na qualidade de contratante, e pela Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual as obrigações do Agente de Monitoramento são estabelecidas.
“Contrato(s) de Direitos Creditórios”	É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo(s) Garantidor(es) CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no Contrato de CF.
“Contrato(s) de Financiamento”	É cada contrato de financiamento celebrado entre o respectivo Devedor(es) de Direitos Creditórios e uma instituição financeira para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
“Contrato(s) de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins do Aval e do Fundos; (ii) Contrato de AFI; (iii) Contrato de AFP; e (iv) Contrato de CF.
“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controladora”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	A Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25.

“Covenants”	As obrigações estipuladas na Cláusula “Covenants” que devem ser respeitadas pela Devedora e pelos Garantidores durante a Operação.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI (Série 1)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 2)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 3)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 4)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (quarta) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (Série 1); (ii) CRI (Série 2); (iii) CRI (Série 3); e (iv) CRI (Série 4).
“Cronograma de Obras”	O cronograma físico e financeiro que estabelece a previsão de evolução das obras do Empreendimento, conforme estipulado no Anexo “Cronograma de Obras” .
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma que estabelece cada uma das Datas de Pagamento, conforme estipulado no Anexo “Cronograma de Pagamentos” .
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”	A data de emissão das Notas, conforme prevista na Cláusula “Data de Emissão” .
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Integralização (NC)”	Qualquer uma das datas em que ocorrer uma Integralização (NC).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de Amortização Ordinária e/ou de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos, conforme Anexo “Cronograma de Pagamentos” .
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Verificação”	Será sempre o 4º (quarto) Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento dos CRI.
“Declaração de Adimplência e Veracidade”	Declaração a ser firmada pela Devedora, em cada Data de Integralização (NC), cujo modelo consta do Anexo “Modelo de Declaração de Adimplência e Veracidade” .
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas do Patrimônio Separado”	As despesas do Patrimônio Separado identificadas no Anexo “Despesas da Operação” .
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “Despesas da Operação” .
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “Despesas da Operação” .
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “Despesas da Operação” .

“Devedor(es) de Direitos Creditórios”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no Contrato de CF.
“Devedora”	A CNL 27 .
“Dia(s) Útil(eis)”	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedor(es) de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
“Distribuições”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas ou ações do capital social da Sociedade, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela Sociedade ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP.
“Dívida Existente”	As obrigações assumidas pela Devedora junto ao Banco ABC Brasil S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.195.667/0001-06, em decorrência do <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória, em Três Séries, para Colocação Privada da Emitente</i> , celebrado em 13 de novembro de 2023, conforme posteriormente aditado em 19 de janeiro de 2024.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastro; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escritura de Emissão de CCI;

	(v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletim de Subscrição (CRI); (viii) Boletins de Subscrição (NC); (ix) Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da oferta dos CRI, nos termos das normas da CVM; (x) Prospecto; (xi) Lâmina; e (xii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.
“Efeito Adverso Relevante”	É qualquer efeito adverso relevante na: (i) Situação (econômico, financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (ii) Capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pelo(s) Garantidor(es) AFI no(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e

	(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante da(s) CCI, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados na Cláusula <u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u> , cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> .
“Fundo de Obras”	O fundo de obras a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados nas obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> .
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Reserva”</u> .
“Fundo(s)”	É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, o(s) Fundo(s) é(são): (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo de Reserva.
“Garantia(s)”	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, a(s) Garantia(s) é(são): (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP;

	(iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor(es) AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) CNL 27.
“Garantidor(es) AFP”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFP, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) CNL Empreendimentos.
“Garantidor(es) CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) CNL 27.
“Garantidor(es)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, na qualidade de garantidor. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Avalistas; (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) AFP; (iv) Garantidor(es) CF; e (v) Devedora, para os fins dos Fundos.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da destinação de recursos da Operação, conforme identificado(s) no Anexo <u>“Destinação de Recursos”</u>.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da AFI, conforme identificado(s) no Contrato de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Integralização (CRI)”	A integralização dos CRI, pelos Titulares dos CRI, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo cada tranche será

	uma “Integralização (CRI)”, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
“Integralização (NC)”	A integralização das Notas, pela Securitizadora, que ocorrerá em tranches até a integralização total dos CRI, sendo cada tranche será uma “Integralização (NC)”, de acordo com o disposto neste instrumento.
“Investimentos Permitidos”	São, instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Junta”	Junta Comercial
“Lâmina”	A lâmina da oferta dos CRI, complementar ao Prospecto e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da oferta dos CRI, a natureza e os riscos associados à Devedora, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM 160.
“Lastro”	O presente instrumento.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento

	Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.063”	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
“Lei 14.195”	A Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação (Fundo de Obras)”	Qualquer disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora, observados os termos e condições da Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> deste instrumento.
“Liberação 1”	A primeira liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 1), mediante depósito na Conta Vinculada, nos termos deste instrumento, no valor de até R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).
“Liberação 2”	A segunda liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 2), mediante depósito na Conta da Devedora, nos termos deste instrumento, no valor de até R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).
“Liberação 3”	A terceira liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora, após o cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 3), mediante depósito na Conta da Devedora, nos termos deste

	instrumento, no valor de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).
“Liberação 4	A quarta liberação de recursos a ser realizada pela Securitizadora à Devedora, após o cumprimento das Condições Precedentes (Demais Liberações), mediante depósito na Conta da Devedora, nos termos deste instrumento, no valor de até R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).
“Liberação”	Qualquer disponibilização de recursos de Integralização (NC) à Devedora.
“LTV Máximo”	A razão máxima que deve ser respeitada pela Devedora durante a Operação. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “Fórmulas” .
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Notas (Série 1)”	Todas as notas comerciais da 1ª (primeira) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
“Notas (Série 2)”	Todas as notas comerciais da 2ª (segunda) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
“Notas (Série 3)”	Todas as notas comerciais da 3ª (terceira) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
“Notas (Série 4)”	Todas as notas comerciais da 4ª (quarta) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio deste instrumento.
“Notas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Notas (Série 1); (ii) Notas (Série 2); (iii) Notas (Série 3); e (iv) Notas (Série 4).
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos

	Imobiliários e respectivos acessórios, 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 da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo 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 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 e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; 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. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (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, inclusive a promessa de realizar tais atos; (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.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Oferta (CRI – Série 1)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 1), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta (CRI – Série 2)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 2), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta (CRI – Série 3)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 3), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Oferta (CRI – Série 4)”	A oferta pública de distribuição dos CRI (Série 4), lastreados nas Notas, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a qual (i) é destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução da CVM 160.
“Ofertas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Oferta (CRI – Série 1); (ii) Oferta (CRI – Série 2); (iii) Oferta (CRI – Série 3); e (iv) Oferta (CRI – Série 4).

“Opinião Legal”	O parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação, e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, sempre com base nas informações apresentadas.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) Uma pessoa, qualquer outra pessoa que: (a) Detenha seu Controle; (b) Seja por ela Controlada; (c) Esteja sob Controle comum; e/ou (d) Seja com ela coligada; (ii) Determinada pessoa natural: os familiares até segundo grau; e/ou (iii) Determinada pessoa jurídica: fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Participações”	As quotas ou ações do capital social da Sociedade que sejam objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários; (ii) Garantias; (iii) Conta Centralizadora; (iv) Conta Vinculada; (v) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.

“Períodos de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia na: (i) Primeira Data de Integralização (NC) (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive); ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de Resgate Antecipado ou de vencimento antecipado das Notas, conforme o caso.
“Plano Empresário”	O financiamento à produção que poderá ser contratado pela Devedora, perante instituições financeiras de primeira linha, cujos recursos serão utilizados pela Devedora no custeio das despesas necessárias à conclusão do Empreendimento. Para fins deste instrumento, entende-se por “instituições financeiras de primeira linha”, incluindo, mas não se limitando, os bancos pertencentes à categoria “S1” do Banco Central do Brasil, quais sejam: Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Banco BTG Pactual S.A.; Caixa Econômica Federal, Banco Itaú Unibanco S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A. e, ainda, o Banco ABC Brasil S.A. e o Banco Safra S.A.
“PMT”	O valor devido pela Devedora em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de Amortização Ordinária), de acordo com o disposto neste instrumento.
“Preço de Integralização”	Na primeira Data de Integralização (NC), as Notas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, nas datas de integralizações subsequentes as Notas serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização (NC) ou desde a última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (NC).
“Prospecto”	Cada um dos seguintes prospectos elaborados nos termos da Resolução CVM 160, quando mencionados em conjunto: (i) <i>O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª série, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização;</i>

	(ii) O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª série, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta); (iii) O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3ª série, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta); e (iv) O <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 4ª série, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> (quando aberta a respectiva oferta).
“Razão de Garantia”	A razão de garantia mínima de 130% (cento e trinta por cento) equivalente à razão entre o valor de determinadas Garantias e o saldo devedor das Notas. As regras, definições, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Anexo “ <u>Fórmulas</u> ”.
“Relatório de Auditoria”	O relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica de acordo com o escopo alinhado entre aos participantes da Operação, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de evolução das obras dos Empreendimentos, bem como de custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado pelo Agente de Medição, para cada Empreendimento.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Direitos Creditórios e dos Direitos Creditórios e demais informações previstas neste instrumento elaborado pelo Agente de Monitoramento, para cada Empreendimento.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus as Notas, calculada nos termos da Cláusula “ <u>Remuneração</u> ”.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores,

	procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resgate Antecipado Compulsório”	O Resgate Antecipado realizado de forma obrigatória, na hipótese de declaração de vencimento antecipado das Notas, conforme previstas neste instrumento.
“Resgate Antecipado Facultativo”	O Resgate Antecipado realizado de forma facultativa pela Devedora, ou seja, o Resgate Antecipado realizado exclusivamente por decisão da Devedora, nos termos deste instrumento.
“Resgate Antecipado”	O Resgate realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
“Resgate Programado”	O Resgate realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.
“Resgate”	É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário de todas as Notas, de maneira a quitar o principal devido.
“RGI”	Cartório de Registro de Imóveis.
“RTD”	Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
“Securitizadora”	A Virgo .
“Seguros”	Os seguros indicados no Anexo “Seguros” , que deverão ser contratados pela Devedora para o Empreendimento, no prazo estabelecido para tanto neste instrumento, e que devem ter a Securitizadora como beneficiária.
“Série 1”	A 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora
“Série 2”	A 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora
“Série 3”	A 3ª (terceira) série da 2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora
“Série 4”	A 4ª (quarta) série da 2ª (segunda) emissão de Notas da Devedora
“Séries”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Série 1; (ii) Série 2; (iii) Série 3; e

	(iv) Série 4.
“Sociedade”	A(s) sociedade(s), cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, a(s) Sociedade(s) é(ão): (i) CNL 27.
“Taxa DI”	A variação positiva acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível
“Termo de Liberação (Dívida Existente)”	O termo de liberação do(s) Imóvel(is) Garantia como garantia da Dívida Existente, perfeitamente formalizado pelo credor da Dívida Existente, e cujo teor deve demonstrar, em termos satisfatórios e a exclusivo critério da Securitizadora, a liberação de toda e qualquer garantia vinculada ao(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da Dívida Existente.
“Termo de Securitização”	<i>O Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.</i>
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento nos termos dos Documentos da Operação.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais somadas, conforme indicado no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ”.
“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”	O valor necessário para constituição do Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”	O valor necessário para constituição do Fundo de Reserva, o qual é equivalente à 3 (três) parcelas de Remuneração. Esse valor, na Data de Emissão, equivale a R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais).

“Valor de Pagamento Antecipado”	O Valor Nominal Unitário (ou, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário atualizado, se aplicável) das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que deve existir no Fundo de Despesas, o qual é equivalente a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor mínimo de recursos que devem existir no Fundo de Reserva, a qualquer tempo, equivalente à 3 (três) parcelas de Remuneração dos CRI imediatamente seguintes.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário das Notas, conforme previsto na Cláusula <u>“Valor Nominal Unitário”</u> .

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este), celebrado ou a ser celebrado, de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;
- (v) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

- (vi) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento”, “conforme previsto neste instrumento” e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos capítulos, cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas, sub-cláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas sub-cláusulas, itens e alíneas da Cláusula;
- (x) 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;
- (xi) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

- (xvii) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Devedora tem interesse em emitir as Notas, a serem subscritas pela Securitizadora, as quais, conferirão direito de crédito em face da Devedora, nos termos deste instrumento;
- (B) As Garantias serão constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e
- (C) A Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO

CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO

AUTORIZAÇÕES E REQUISITOS

- 1.1. Autorização. A celebração do presente instrumento é realizada com base nos Atos Societários aplicáveis, por meio dos quais foram aprovadas as condições da Operação pela Devedora, a constituição das Garantias, pelos seus respectivos outorgantes, bem como a celebração dos Documentos da Operação.
- 1.2. Colocação e Negociação. A colocação das Notas será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.
- 1.3. Inexigibilidade de Registro na CVM e na ANBIMA. A emissão das Notas constitui colocação privada de notas comerciais e, por este motivo, está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM ou ANBIMA.
- 1.4. Comprovação de Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador das Notas, observado o disposto na Lei 14.195.
- 1.4.1. Sempre que houver negociação das Notas, o titular anterior das Notas deverá comunicar o Escriturador das Notas acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular, observado, ainda, que, nesta hipótese, o titular anterior das Notas deverá comunicar a Devedora no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da referida negociação.

1.4.2. O Escriturador das Notas não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas.

1.4.3. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas 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.

1.5. Guarda de Documentos. A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via original eletrônica deste instrumento (recebendo o Escriturador das Notas outra via eletrônica) e de todos os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

2.1. Número da Emissão. A presente emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Devedora.

2.2. Número de Séries. A emissão das Notas será realizada em 4 (quatro) séries, quais sejam, as Séries.

2.3. Vinculação à Emissão dos CRI. As Notas e, portanto, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

2.3.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora.

2.4. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.5. Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora, extrato de

movimentação da conta, sempre que necessário, não sendo inferior à mensal, ou desde que comprovada a necessidade.

2.6. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no Anexo “Destinação de Recursos” e a Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a assegurar que esses recursos sejam utilizados exclusivamente conforme o disposto neste Capítulo e no referido Anexo.

2.6.1. A Devedora se obriga, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Capítulo e/ou no Anexo “Destinação de Recursos”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

2.6.2. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com o presente instrumento semestralmente, no prazo de até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação (“**Período de Verificação**”), cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista no Anexo “Destinação de Recursos”, sendo certo que na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Notas, a Devedora, por meio do envio do Relatório Semestral, deverá informar o valor total dos recursos oriundos deste instrumento efetivamente destinado de acordo com as regras e obrigações estipuladas no Anexo “Destinação de Recursos”; e (ii) sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS

3.1. Local. Para todos os fins e efeitos legais, o local da emissão das Notas é o município de São Paulo, estado de São Paulo.

3.2. Data de Emissão. A Data de Emissão das Notas será o dia 26 de junho de 2025.

3.3. Forma. As Notas são emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195.

3.4. Prazo e Data de Vencimento. (i) As Notas (Série 1) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2030; (ii) As Notas (Série 2) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2030; (iii) As Notas (Série 3) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2030; e (iv) As Notas (Série 4) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-

se, portanto, em 25 de junho de 2030, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos deste instrumento.

3.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.6. Quantidade. Serão emitidas 272.000 (duzentas e setenta e duas mil) Notas, distribuídas entre as Séries da seguinte forma:

- (i) *Notas (Série 1)*: serão 63.000 (sessenta e três mil) Notas (Série 1);
- (ii) *Notas (Série 2)*: serão 106.000 (cento e seis mil) Notas (Série 2);
- (iii) *Notas (Série 3)*: serão 93.000 (noventa e três mil) Notas (Série 3); e
- (iv) *Notas (Série 4)*: serão 10.000 (dez mil) Notas (Série 4).

3.7. Valor total da Emissão das Notas. O valor total de até R\$ 272.000.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões de reais), distribuídos entre as Séries da seguinte forma:

- (i) *Notas (Série 1)*: o valor de emissão das Notas (Série 1) é de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais);
- (ii) *Notas (Série 2)*: o valor de emissão das Notas (Série 2) é de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais);
- (iii) *Notas (Série 3)*: o valor de emissão das Notas (Série 3) é de R\$ 93.000.000,00 (noventa e três milhões de reais); e
- (iv) *Notas (Série 4)*: o valor de emissão das Notas (Série 4) é de R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais).

3.8. Subscrição. As Notas serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição (NC). Através do Boletim de Subscrição (NC) os Investidores Qualificados poderão aprovar dispensas temporárias, se aplicável.

3.9. Integralização. As Integralizações (NC) serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.9.1. As Partes concordam que cada Integralização (NC) será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização.

3.9.2. Uma vez depositados na Conta Centralizadora, os recursos de uma Integralização (CRI) serão automaticamente utilizados para realizar a respectiva Integralização (NC), de forma que uma Integralização (NC) e sua respectiva Integralização (CRI) serão feitas sempre na mesma data, uma Data de Integralização (NC) corresponderá sempre a uma respectiva Data de Integralização (CRI).

3.9.3. O valor de uma Integralização (NC) estará sempre limitado ao montante da respectiva Integralização (CRI).

3.9.4. A Securitizadora não terá qualquer obrigação de disponibilizar recursos à Devedora em montante superior aos valores efetivamente recebidos em razão de uma Integralização (CRI).

3.9.5. Uma Integralização (NC) será considerada como formalmente realizada, por conta e ordem da própria Devedora, quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização (CRI) na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Devedora de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à respectiva Liberação.

3.9.6. Após a realização do depósito acima mencionado, as obrigações de pagamento dessa integralização pela Securitizadora serão consideradas integralmente cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo que os comprovantes de depósito serão considerados como recibos pela Devedora, para os fins acima.

3.9.7. *Distribuição Parcial.* Sem prejuízo do acima disposto, será admitida a subscrição e integralização parcial das Notas, desde que subscrito e integralizado o montante mínimo de CRI, conforme indicado no Termo de Securitização e, conseqüentemente, o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada Série. Assim, as Notas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas até o encerramento de cada Série objeto de cada oferta dos CRI serão canceladas pela Devedora, sendo certo que, o presente instrumento, assim como os demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá ser aditado, sem necessidade de aprovação pela Devedora, Assembleia (CRI), para retificar a quantidade de Notas emitidas, valor total da emissão e demais ajustes aplicáveis.

3.9.8. Os recursos das Integralizações (NC) serão disponibilizados à Devedora nos termos da Cláusula "Liberações".

3.10. Liberações. As Liberações serão realizadas de acordo com as regras e condições previstas nesta Cláusula.

3.10.1. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a seguir com as retenções e/ou liberações dos itens abaixo, quanto aos recursos oriundos da primeira Integralização (CRI), e, portanto, da primeira Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, e os valores necessários para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;
- (ii) Pagamento das despesas advindas do Contrato de Consultoria, se aplicável;
- (iii) Constituição do Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Despesas;

- (iv) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva;
- (v) Pagamento da Liberação 1, mediante depósito de recursos na Conta Vinculada no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado do integral cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 1);
- (vi) Pagamento da Liberação 2, mediante depósito de recursos na Conta da Devedora no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado do integral cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 2); e
- (vii) O eventual saldo dos recursos após as aplicações estipuladas nos itens (i) a (vi) acima será utilizado para constituição do Fundo de Obras.

3.10.2. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a seguir com as retenções e/ou liberações dos itens abaixo, quanto aos recursos oriundos da segunda Integralização (CRI), e, portanto, da segunda Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, e os valores necessários para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das despesas advindas do Contrato de Consultoria, se aplicável;
- (ii) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (iii) Complementação do Fundo de Reserva, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (iv) Pagamento da Liberação 3, mediante depósito de recursos na Conta da Devedora no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado do integral cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 3); e
- (v) O saldo dos recursos da respectiva integralização após as aplicações estipuladas nos itens (i) ao (iv) acima, conforme aplicável, será utilizado para constituição ou complemento do Fundo de Obras, conforme aplicável e/ou liberado na Conta da Devedora, conforme aplicável

3.10.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a seguir com as retenções e/ou liberações dos itens abaixo, quanto aos recursos oriundos da terceira Integralização (CRI), e, portanto, da terceira Integralização (NC), disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, e os valores necessários para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das despesas advindas do Contrato de Consultoria, se aplicável;

- (ii) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (iii) Complementação do Fundo de Reserva, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (iv) Pagamento da Liberação 4, mediante depósito de recursos na Conta da Devedora no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado do integral cumprimento das Condições Precedentes (Demais Liberações); e
- (v) O saldo dos recursos da respectiva integralização após as aplicações estipuladas nos itens (i) ao (iv) acima, conforme aplicável, será utilizado para complemento do Fundo de Obras e/ou liberado na Conta da Devedora, conforme aplicável.

3.10.4. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a deduzir dos recursos oriundos das demais Integralizações (CRI) e, portanto, das demais Integralizações (NC) após o integral cumprimento das Condições Precedentes (Demais Liberações) listadas no Anexo “Condições Precedentes” deste instrumento, existentes na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os recursos necessários para aplicá-los da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das despesas advindas do Contrato de Consultoria, se aplicável;
- (ii) Complementação do Fundo de Despesas, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
- (iii) Complementação do Fundo de Reserva, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, caso este esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva; e
- (iv) O saldo dos recursos da respectiva integralização após as aplicações estipuladas nos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, será utilizado para complemento do Fundo de Obras e/ou liberado na Conta da Devedora, conforme aplicável.

3.10.5. A disponibilização de recursos do Fundo de Obras à Devedora será realizada por meio das Liberações (Fundo de Obras) e exclusivamente e prioritariamente de acordo com as regras estipuladas na Cláusula “Fundo de Obras”, e/ou liberado na Conta da Devedora, conforme aplicável.

3.11. Condições Precedentes. As Partes concordam que nenhuma Liberação será realizada até o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (ou a sua dispensa) conforme descritas no Anexo “Condições Precedentes”.

3.11.1. A responsabilidade pelo cumprimento das Condições Precedentes é da Devedora e dos Garantidores.

3.11.2. A Devedora e os Garantidores deverão encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento das referidas condições.

3.11.3. A responsabilidade pela verificação do cumprimento das Condições Precedentes é da Securitizadora, sendo certo, no entanto, que essa verificação será feita sempre com base em documentos disponibilizados pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora.

3.11.4. A eventual dispensa de uma Condição Precedente somente pode ser feita se aprovada pelos Titulares dos CRI, via Boletim de Subscrição (CRI) ou via Assembleia (CRI), conforme o caso.

3.11.5. As Partes reconhecem que a dispensa de uma Condição Precedente não exime a Devedora e/ou os respectivos Garantidores do cumprimento da respectiva obrigação, na forma e prazo estipulados nos Documentos da Operação. Assim, se algum ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento eventualmente exigido como Condição Precedente for dispensado da qualidade de Condição Precedente, tal ato, fato, protocolo, registro e/ou arquivamento seguirá sendo exigido como obrigação da Devedora e dos respectivos Garantidores, nos termos e prazos estabelecidos no respectivo Documento da Operação.

3.11.6. A Devedora tem ciência e concorda que, até o atendimento ou dispensa das respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora não tem qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora e tampouco qualquer obrigação de pagamento de remuneração ou correção monetária de quaisquer valores.

3.12. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Devedora, das Condições Precedentes (Liberação 1) e das Condições Precedentes (Liberação 2), suficientes para viabilizar ao menos a primeira Liberação em até 90 (noventa) dias contados desta data acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil. Nessa hipótese:

- (i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento ou disponibilização de recursos à Devedora;
- (ii) A Devedora ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora e os demais prestadores de serviço envolvidos na Operação, por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora nesse sentido;
- (iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta Centralizadora, incluindo os Fundos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

- (iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior e os recursos devidos aos Titulares dos CRI conforme disposto nos Documentos da Operação.

3.13. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta Centralizadora, incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos nas referidas contas enquanto não cumpridas Condições Precedentes aplicáveis, poderão ser investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos.

3.13.1. 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 dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária, conforme decisão judicial transitada em julgado.

3.13.2. Os recursos provenientes dos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora após a integral quitação das Obrigações Garantidas serão de titularidade da Devedora. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los à Devedora, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula 18.2., observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

3.14. Repactuação. Não haverá repactuação programada das Notas.

3.15. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses das partes dos Documentos da Operação, devem ser obrigatoriamente publicados eletronicamente conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos, observado que todas e quaisquer despesas eventualmente relacionadas a tais publicações serão arcadas pela Securitizadora com recursos oriundos do Patrimônio Separado, assim consideradas como Despesas da Operação.

3.16. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas.

3.17. Classificação de Risco. As Notas não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

CAPÍTULO PAGAMENTO DAS NOTAS

4.1. Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora e Garantidores em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.

4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

4.3. Remuneração. As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará, de acordo com cada Série:

- (i) *Notas (Série 1)*: juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (ii) *Notas (Série 2)*: juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (iii) *Notas (Série 3)*: juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,79% (dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (iv) *Notas (Série 4)*: juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,78% (dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

4.3.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos.

4.3.2. Os recursos recebidos como produto do pagamento da Remuneração devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

4.3.3. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

4.4. Amortização. As regras de Amortização são aquelas estipuladas nesta Cláusula.

4.4.1. A Amortização Ordinária das Notas será realizada na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamento indicada(s) para tanto no Cronograma de Pagamentos, observado o período de carência indicado no referido Anexo.

4.4.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Amortização das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização proporcional dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou do pagamento de

quaisquer valores relacionados às Garantias na Amortização das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.4.4. Os valores devidos a título de Amortização das Notas serão calculados mensalmente nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

4.4.5. A Devedora deve realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas na forma prevista na Cascata de Pagamentos (se aplicável), conforme o disposto neste instrumento a esse respeito.

4.4.6. A Amortização das Notas deve sempre abranger, proporcionalmente, todas as Notas.

4.4.7. Em qualquer hipótese, a Amortização Extraordinária das Notas deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas.

4.4.8. Considerando que as Notas não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de eventual Amortização Extraordinária deverá ser feito diretamente na Conta Centralizadora.

4.4.9. *Amortização Extraordinária Facultativa.* A Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do saldo devedor das Notas, a qualquer momento em uma Data de Pagamento a partir da primeira integralização (CRI), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;
- (ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) A comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para realizar a Amortização Extraordinária Facultativa;
 - (b) O Valor de Pagamento Antecipado aplicável; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- (iv) A Securitizadora deve verificar o valor de Amortização Extraordinária Facultativa informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora

confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.4.9.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Extraordinária Facultativa solicitada, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.4.9.2. Os recursos necessários para realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizada a Amortização Extraordinária Facultativa.

4.4.9.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.5. Resgate. As Notas serão resgatadas exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula.

4.5.1. O Resgate Programado das Notas será realizado na Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.

4.5.2. Os recursos recebidos como produto de qualquer forma de Resgate das Notas devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.3. A Devedora desde já autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou de quaisquer valores relacionados às Garantias no Resgate das Notas nos termos do presente instrumento, observada a Cascata de Pagamentos.

4.5.4. A Devedora deve realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas na hipótese declaração do vencimento antecipado das Notas, nos termos do Capítulo "Vencimento Antecipado".

4.5.5. O Resgate deve sempre abranger todas as Notas.

4.5.6. Não será permitido o Resgate parcial das Notas.

4.5.7. As Notas objeto de Resgate serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

4.5.8. *Resgate Antecipado Facultativo*. A Devedora terá a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas exclusivamente, a qualquer momento a partir da primeira integralização (CRI), sendo certo que o referido Resgate Antecipado Facultativo será realizado exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;
- (ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo deve, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo deve informar:
 - (a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo;
 - (b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo; e
 - (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.
- (iv) A Securitizadora deve verificar o valor de Resgate Antecipado Facultativo informado pela Devedora e, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação acima, deve enviar resposta à Devedora confirmando se o valor está correto ou, se necessário, informando o valor correto. O valor a ser pago será sempre aquele confirmado ou informado pela Securitizadora, conforme o caso.

4.5.8.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que, o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

4.5.8.2. Os recursos necessários para realização do Resgate Antecipado Facultativo deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento em que será realizado o Resgate Antecipado Facultativo.

4.5.8.3. Todos os pagamentos relacionados às Notas com vencimento em data que seja anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista neste instrumento.

4.6. Valor de Pagamento Antecipado. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar uma Amortização Extraordinária (Compulsória ou Facultativa) ou o Resgate Antecipado (Compulsório ou Facultativo) será equivalente ao respectivo Valor de Pagamento Antecipado aplicável.

4.7. Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor de Constituição Fundo de Reserva, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

4.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas nos Documentos da Operação.

4.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

4.7.3. A recomposição pela Devedora acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

4.7.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

4.7.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi o valor das 3 (três) próximas parcelas de Remuneração dos CRI. Dessa forma, caso haja aumento do valor das parcelas de Remuneração ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva também será proporcionalmente recomposto. Após a liquidação integral da operação, eventuais excedentes serão devolvidos para a Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

4.8. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos deste instrumento, a Devedora e os respectivos Garantidores ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios sobre os débitos em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores, nas datas previstas neste instrumento, ou em comunicado enviado pela Devedora e/ou Garantidores à Securitizadora (com cópia para o Agente Fiduciário), de acordo com o Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

CAPÍTULO

GARANTIAS

5.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas abaixo, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas abaixo se aplicam a todas as Garantias.

- 5.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável.
- 5.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.
- 5.2.3. As Garantias entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.
- 5.2.4. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento, conforme o caso. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas.
- 5.2.5. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.
- 5.2.6. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.
- 5.2.7. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou dos Garantidores, a Securitizadora, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.
- 5.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, em conjunto ou isoladamente, tantas vezes quantas forem necessárias, na ordem que entender melhor, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI.

5.2.9. As Partes acordam ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar integralmente o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a liquidação das Obrigações Garantidas.

5.2.10. A excussão de uma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

5.2.11. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei 9.514. De maneira contrária, caso, seja verificado que há saldo excedente, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, o saldo será integralmente destinado a Devedora, mediante depósito na Conta da Devedora, a ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis.

5.3. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas.

5.3.1. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste instrumento, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações decorrentes do Lastro inadimplidas.

5.3.2. As obrigações decorrentes do Lastro serão cumpridas pelos Avalistas mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

5.3.3. O Aval ora prestado considera-se prestada a título oneroso, uma vez que o Avalista pessoa jurídica pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

5.3.4. Os Avalistas podem ser demandados uma ou mais vezes até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

5.3.5. Os Avalistas renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil.

5.3.6. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso o Lastro venha a ser executado.

5.3.7. Os 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 Lastro e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora;
- (ii) Deverá(ão) pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos neste Lastro sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e
- (iii) Após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverá(ão), se assim desejar(em), 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 à Securitizadora.

5.3.8. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao Lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

5.3.9. A Devedora e os 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 acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

5.3.10. 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 dos Avalistas perante a Securitizadora.

5.3.11. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

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

5.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela AFI, nos termos do Contrato de AFI, observado o disposto abaixo.

5.4.1. O Contrato de AFI deve ser celebrado pelas respectivas Partes, conforme o modelo constante do Anexo “Modelo de Contrato de AFI”, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento do Termo de Liberação (Dívida Existente), e protocolado no RGI competente, no prazo

de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de sua celebração, conforme indicado na Cláusula “Registro” do Contrato de AFI, sob pena de descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeita às penalidades previstas neste instrumento e demais Documentos da Operação.

5.4.2. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular das Unidades por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelo(s) Garantidor(es) AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora seguirá responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora.

5.4.3. A formalização da AFI ocorrerá por meio do Contrato de AFI. Contudo, caso seja emitida exigência pelo RGI competente no sentido de que o instrumento pelo qual a formalização de determinada AFI deverá ser por meio de escritura pública e desde que, após respondida a referida exigência, o RGI permaneça com o entendimento acerca da escritura pública, as Partes desde já concordam que a Securitizadora, o(s) Garantidor(es) AFI e a Devedora deverão celebrar a respectiva escritura pública de alienação fiduciária, que terá as mesmas cláusulas, termos e condições do Contrato de AFI que vier a substituir, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI para tanto. Ainda, as despesas relacionadas à lavratura da referida escritura pública de alienação fiduciária deverão ser arcadas pela Devedora.

5.4.4. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a AFI passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) Imóvel(is) Garantia, as quais poderão ser comercializadas, nos termos deste instrumento.

5.5. Alienação Fiduciária de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela AFP, nos termos do Contrato de AFP, observado o disposto abaixo.

5.5.1. A Sociedade deve passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

5.5.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos das Distribuições das Participações devem passar a ser feitos na ou transferidos para a Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo das Distribuições seja pago pela Sociedade (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Sociedade e/ou o(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

5.5.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e o(s) Garantidor(es) AFP às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.6. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Operação contará com a garantia real representada pela CF, nos termos do Contrato de CF, observado o disposto abaixo.

5.6.1. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, observado o descrito nas Cláusulas 6.1.3 e 6.2, deverão ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora, exceto as Unidades listadas no Anexo “Unidades Comercializadas”, para que sejam utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

5.6.2. A partir do momento em que, nos termos deste instrumento, os pagamentos dos Direitos Creditórios devam passar a ser feitos na Conta Centralizadora, caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pelo respectivo Devedor(es) de Direitos Creditórios (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, o(s) Garantidor(es) CF a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido.

5.6.3. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará o(s) Garantidor(es) CF às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

5.6.4. Após a celebração do Contrato CF, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pelo(s) Garantidor(es) CF.

5.6.5. A partir da presente data, o Contrato CF deve ser aditado, semestralmente, na forma estabelecida no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

5.7. Liberação das Garantias para Contratação de Plano Empresário. A Devedora poderá contratar Plano Empresário para assegurar o custeio das despesas necessárias para o desenvolvimento do Empreendimento. Deste modo, caso a instituição financeira do Plano Empresário solicite a baixa de qualquer Garantia, desde que não haja desenquadramento da Razão de Garantia, para a concessão do Plano Empresário a Devedora poderá requerer tais liberações, com respectiva comprovação da solicitação da instituição financeira do Plano Empresário, e a Securitizadora, por sua vez, deverá anuir com o referido requerimento, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde observado o procedimento estipulado para tanto nesta Cláusula.

5.7.1. A Securitizadora deverá assinar o termo de liberação da respectiva Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação da Devedora nesse sentido.

5.7.2. Na mesma data da outorga do termo de liberação previsto na Cláusula 5.7.1. acima, a Devedora e/ou os Garantidores, conforme aplicável, deverão celebrar novo(s) contrato(s), com condição suspensiva, nos mesmos moldes dos Contratos de Garantia já celebrados, para formalizar a outorga da(s) Garantia(s) liberada(s) em decorrência da contratação do Plano Empresário, em favor da Securitizadora, de modo que a eficácia de tais garantias, em favor da Securitizadora, estejam vinculadas à quitação do Plano Empresário.

5.7.3. O(s) novo(s) contratos de garantia deverão ser protocolado(s) para registro junto ao RGI ou no RTD competente, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de sua celebração, sendo certo que seu registro deverá ser concluído em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo, prorrogáveis por igual período em caso de exigências cartorárias.

5.7.4. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, as Partes concordam e pactuam que a Securitizadora liberará somente as Garantias especificamente solicitadas pela instituição financeira do Plano Empresário sendo certo que as demais Garantias, cujo a liberação não tenha sido expressamente solicitada pela instituição financeira do Plano Empresário permanecerão vinculadas à Operação.

5.8. Fundos. Os Fundos também são Garantia da Operação, observadas as regras estipuladas nas Cláusulas específicas para cada Fundo, sendo certo que o disposto abaixo será aplicável, de forma comum, aos Fundos.

5.8.1. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição dos Fundos, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

5.8.2. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos neste instrumento, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que a Devedora e Garantidores não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

5.8.3. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outros Fundos e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação.

5.8.4. A hipótese acima não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição dos Fundos e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO

COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES

6.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

6.1.1. A Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios ou aos Contratos de Financiamento, entretanto, a Devedora assegura que todos os Contratos de Direitos Creditórios, bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data contenham as cláusulas e disposições claras e inequívocas de que:

- (i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e
- (ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Direito Creditórios e/ou Contratos de Financiamento foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora e devem ser pagos diretamente na Conta Centralizadora.

6.1.2. Para os fins da Cláusula 6.1.1., todos os Contratos de Direitos Creditórios ou aos Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data, deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do Anexo “Cláusulas Obrigatórias”, cuja a referida obrigação será verificada pelo Agente de Monitoramento.

6.1.3. Todo e qualquer valor relacionado à venda de Unidades, com exceção do valor decorrente das Unidades listadas no Anexo “Unidades Comercializadas”, deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, de forma que o Devedor(es) dos Direitos Creditórios tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da garantia.

6.2. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, fica estabelecido que todo e qualquer valor relacionado à venda das Unidades listadas no Anexo “Unidades Comercializadas” será recebido diretamente em conta corrente de titularidade da Devedora, sendo certo que a Devedora deverá realizar o repasse de tais recursos para a Conta Centralizadora 2 (duas) vezes ao mês, a partir da presente data, sempre nos dias 15 (quinze) e 30 (trinta) de cada mês, ou no Dia Útil subsequente, no caso em que os dias 15 (quinze) e 30 (trinta) sejam finais de semana ou feriados.

6.2.1. Adicionalmente, a Devedora deve enviar à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento cópia de todos os Contratos de Direitos Creditórios (e de todos os Contratos de Financiamento) celebrados, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte a contar da sua celebração e, caso este(s) não receba(m) as cópias aqui mencionadas, ou ainda, caso, a qualquer momento e por qualquer meio, constata(m) que o disposto neste Capítulo não foi observado em um determinado Contrato de Direito Creditório (e/ou Contrato de Financiamento), a Securitizadora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora, sujeito às respectivas consequências previstas neste instrumento.

6.2.2. A Devedora poderá requerer à Securitizadora a liberação da respectiva AFI que recai sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Securitizadora requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora.

6.2.3. Alternativamente ao disposto acima, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras, na hipótese em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da AFI da Unidade, a Securitizadora poderá anuir com a liberação, desde que:

- (i) A Securitizadora constata que o Contrato de Financiamento indica a Conta Centralizadora como única conta destino do respectivo repasse; e
- (ii) A previsão de repasse indicada no Contrato de Financiamento não seja superior a 30 (trinta) dias contados da liberação da AFI existente sobre a respectiva Unidade.

6.2.4. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições acima, conforme aplicáveis, a Securitizadora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação (cujo modelo consta do respectivo Contrato de AFI), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

CAPÍTULO

COVENANTS, LTV MÁXIMO E RAZÃO DE GARANTIA

7.1. **Covenants.** A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a partir de 90 (noventa) dias contados da presente data até a quitação integral das Obrigações Garantidas, que os seguintes *Covenants* sejam respeitados:

- (i) A Sociedade não pode realizar qualquer forma redução de capital, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (ii) Não pode haver qualquer alienação de Participação, cisão ou reorganização societária da Sociedade;
- (iii) Não pode haver descumprimento de Razão de Garantia, sem a respectiva recomposição em 30 (trinta) dias corridos nos termos exigidos neste instrumento;
- (iv) Não pode haver descumprimento do LTV Máximo, sem a respectiva recomposição em 30 (trinta) dias corridos nos termos exigidos neste instrumento;
- (v) Não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia que estipule qualquer forma de pagamento por meio de entrega de Unidades e/ou que impossibilite ou limite a possibilidade de que todas as Unidades do Empreendimento, identificadas no Contrato de AFI, sejam objeto da AFI e, ainda, a constituição da CF;
- (vi) Nenhuma das Unidades poderá ser vendida ou ser objeto de acordo de venda de maneira diversa daquela permitida neste instrumento;
- (vii) Não pode haver, durante todo o prazo das obras dos Empreendimentos, atraso ou desvio de obras dos Empreendimento superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias, sempre que ocorrer tal evento, em relação ao respectivo Cronograma de Obras, conforme atestado em Relatório de Medição; e

- (viii) A Devedora deverá realizar a contratação (e a manutenção da contratação) dos seguros mínimos estipulado no Anexo “Seguros” e indicar a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária.

7.2. LTV Máximo. A Devedora deverá assegurar que o LTV Máximo, calculado conforme disposto no Anexo “Fórmulas” deste instrumento, seja respeitado, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas

7.2.1. A Securitizadora será responsável por calcular o LTV Máximo e verificar o cumprimento do LTV Máximo, sempre com base nas informações apuradas pelo Agente de Monitoramento, conforme dispostas no Relatório de Monitoramento.

7.2.2. A verificação acima será feita, no mínimo, uma vez por mês, na Data de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam uma Data de Verificação, a exclusivo critério da Securitizadora, sempre com base no valor do(s) Imóvel(is) Garantia. Sendo que a primeira verificação ocorrerá em 60 (sessenta) dias contados da presente data.

7.2.3. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do LTV Máximo, a Securitizadora notificará a Devedora informando sobre o descumprimento.

7.2.4. A Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, deverá realizar o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para Amortização Extraordinária Compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV Máximo.

7.2.5. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

7.3. Razão de Garantia. A Devedora deverá assegurar que seja mantida, a todo momento, uma Razão de Garantia mínima equivalente a 130% (cento e trinta por cento), a partir de 90 (noventa) dias contados da presente data até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a ser calculada conforme disposto no Anexo “Fórmulas”:

7.3.1. A Securitizadora, com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, será a responsável por verificar o cumprimento da Razão de Garantia, ao menos uma vez por mês, na Data de Verificação, e sempre com base nas informações dispostas nos últimos relatórios disponíveis. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado de cada apuração da Razão de Garantia, tão logo tenha realizada a respectiva apuração.

7.3.2. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora reterá os recursos necessários disponíveis na Conta Centralizadora e os utilizará na Amortização Extraordinária Compulsória das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia, nos termos da Cascata de Pagamentos. Caso os recursos existentes na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a recomposição da Razão de Garantia, Securitizadora notificará a Devedora informando sobre o descumprimento.

7.3.3. A Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada acima, deverá realizar o depósito, na Conta Centralizadora, de recursos para Amortização Extraordinária Compulsória e proporcional do saldo devedor das Notas, em montante suficiente para reestabelecer integralmente a Razão de Garantia.

7.3.4. O não cumprimento do previsto nos itens acima será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

7.4. Verificação. A Securitizadora será responsável pela verificação dos *Covenants*, do LTV Máximo e da Razão de Garantia estabelecidos acima, em cada Data de Verificação, com base no Relatório da Devedora, bem como com base no Relatório de Medição e no Relatório de Monitoramento, sempre e quando os receba em tempo hábil, nos termos deste instrumento. A primeira verificação dos *Covenants*, do LTV Máximo e da Razão de Garantia será realizada em 90 (noventa) dias contados da presente data.

7.5. Relatório da Devedora. A Devedora deverá apresentar ao Agente de Monitoramento, até o dia 5 (cinco) de cada mês, sendo o primeiro relatório a ser enviado em 30 (trinta) dias contados a partir da Data de Emissão, o Relatório da Devedora, conforme modelo constante do Anexo “Modelo de Relatório da Devedora”, com as informações referentes ao mês imediatamente anterior.

7.5.1. As informações do Relatório da Devedora devem ser disponibilizadas ao Agente de Monitoramento de acordo com as regras estabelecidas no Contrato de Monitoramento para tanto.

7.6. Relatório de Monitoramento. O Agente de Monitoramento deverá apresentar à Securitizadora, mensalmente, o Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, até o dia 12 (doze) de cada mês, sendo que o primeiro relatório deverá ser entregue em até 40 (quarenta) dias contados a partir da Data de Emissão, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento nos termos deste instrumento, incluindo aquelas constantes do Relatório da Devedora.

7.6.1. A Devedora deverá conceder ao Agente de Monitoramento acesso livre e regular à Conta da Devedora e quaisquer outras contas correntes de titularidade da Devedora, exclusivamente para fins de consulta das referidas contas e para viabilizar as funções de acompanhamento e fiscalização do Agente de Monitoramento previstas neste instrumento, restando claro que o Agente de Monitoramento não poderá realizar nenhuma operação e/ou transação de recursos em nome da Devedora.

CAPÍTULO EMPREENDIMENTO

8.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos desta Cláusula e verificada pela Securitizadora.

8.1.1. O Agente de Medição realizará medições físicas e financeiras das obras do Empreendimento de acordo com o Cronograma de Obras, mensalmente, sempre englobando o período compreendido do primeiro ao último dia do respectivo mês, e emitirá o respectivo

Relatório de Medição após cada medição sendo o primeiro relatório a ser enviado em 45 (quarenta) dias contados da Data de Emissão.

8.1.2. O Relatório de Medição deve atestar e conter, entre outras informações, a comprovação das despesas incorridas no mês imediatamente anterior (quando aplicável), bem como deve apontar o valor estimado das despesas para o mês corrente e demais meses.

8.1.3. O Relatório de Medição deve ser entregue pelo Agente de Medição à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, até o dia 18 (dezoito) de cada mês.

8.1.4. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.1.5. As obrigações do Agente de Medição estão devidamente descritas no respectivo Contrato de Medição.

8.2. Fundo de Obras. O Fundo de Obras será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do saldo dos recursos da primeira Integralização (NC), nos termos deste instrumento, e sua complementação será realizada com recursos oriundos das demais Integralizações (NC) bem como da CF através da Cascata de Pagamentos, nos termos deste instrumento.

8.2.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente destinados às despesas relacionadas às obras do Empreendimento.

8.2.2. Os recursos do Fundo de Obras serão disponibilizados à Devedora por meio de Liberações (Fundo de Obras), e serão utilizados para o custeio das despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento no mês de emissão do Relatório de Medição. Esses valores devem ser estipulados no Relatório de Medição e determinarão o valor de cada Liberação (Fundo de Obras).

8.2.3. As Liberações (Fundo de Obras) ocorrerão em periodicidade mensal com um mês de antecedência do previsto para seu uso nas obras do empreendimento e aquisição de material, por meio de depósito na Conta da Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a constatação, pela Securitizadora, de que:

- (i) O Relatório de Medição aplicável foi entregue à Securitizadora, com exceção ao primeiro mês da operação, cujo valor previsto para o uso durante o devido mês deve ser depositado para a Devedora sem o recebimento do Relatório de Medição;
- (ii) Os comprovantes da aplicação nas obras dos recursos da Liberação (Fundo de Obras) imediatamente anterior (se aplicável) foram entregues à Securitizadora; e
- (iii) As Condições Precedentes aplicáveis às respectivas Liberações (Fundos de Obras) foram integral e cumulativamente implementadas.

8.2.4. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, excepcionalmente, a primeira Liberação (Fundo de Obras), no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) será realizada à Devedora, em até 1 (um) Dias Útil, contado do cumprimento das Condições Precedentes (Liberação 1) e das Condições Precedentes (Liberação 2), independentemente do procedimento previsto nesta Cláusula. Sendo certo que, ao serem cumpridas as Condições Precedentes (Liberação 2), tal valor será liberado como adiantamento para obra.

8.2.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento no Relatório de Medição.

8.2.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

8.2.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário (conforme o caso), obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade, sendo certo que a Devedora tem o prazo total da operação para comprovar a destinação total dos recursos.

8.2.8. Uma vez encerradas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, eventual valor remanescente no Fundo de Obras deverá ser utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.

CAPÍTULO

VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos abaixo, observados os prazos de cura aplicáveis:

OBRIGAÇÕES DA OPERAÇÃO

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da

Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 30 (trinta) Dias Úteis contados do descumprimento;

CRÉDITO

- (iii) Pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Garantidor (bem como de respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), conforme aplicável;
- (iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como por respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora, de qualquer Garantidor e/ou de respectiva afiliada, sendo certo, no entanto, que o encerramento de Afiliadas como consequência exclusiva da conclusão do respectivo projeto desenvolvido não será considerado como um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vi) Protesto de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vii) Protesto de títulos contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado
- (viii) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

- (ix) Descumprimento de obrigação pecuniária assumida por qualquer Garantidor em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (x) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xi) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (xii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;
- (xiii) Caso a Devedora constitua qualquer ônus sobre as suas propriedades ou ativos, ou ainda, venda, se comprometa a vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários que tenham valor igual ou superior aos valores cíveis e trabalhistas contingenciados nos apontamentos demonstrados em Relatório de Auditoria, exceto caso tal oneração seja constituída em decorrência do Plano Empresário;

GARANTIAS

- (xiv) Caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto no Lastro e nos Contratos de Garantia;
- (xv) Caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia (CRI);
- (xvi) Recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o

respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

- (xvii) Descumprimento da obrigação de recomposição do LTV Máximo, nos termos deste instrumento;
- (xviii) Descumprimento da obrigação de recomposição da Razão de Garantia, nos termos deste instrumento;
- (xix) Caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou Agente de Monitoramento, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (xx) Publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o(s) Imóvel(is), ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (xxi) Constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 15% (quinze por cento) e/ou superior a 90 (noventa) dias com relação ao respectivo Cronograma de Obras;
- (xxii) Descumprimento de um *covenant* estabelecido neste instrumento;

SOCIETÁRIO

- (xxiii) Transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (xxiv) Alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (xxv) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se mantido o controle acionário;
- (xxvi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xxvii) Redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor pessoa jurídica;

- (xxviii) Resgate ou amortização de quotas ou ações, pagamento pela Devedora de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com as regras do patrimônio de afetação do Empreendimento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);

FORMALIZAÇÃO

- (xxix) Constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (xxx) Extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (xxxi) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;
- (xxxii) Prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxxiii) Prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

- (xxxiv) Constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;
- (xxxv) Descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;
- (xxxvi) Existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a

Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

SEGUROS

- (xxxvii) Caso algum Seguro não seja contratado (e/ou renovado) na forma e no prazo exigidos no presente instrumento, ou, ainda, caso o beneficiário de um Seguro não seja aquele exigido nos termos deste instrumento;
- (xxxviii) Caso seja constatada a invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de qualquer Seguro;

ATIVIDADES DA DEVEDORA E GARANTIDORES

- (xxxix) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

DECISÕES JUDICIAIS, ADMINISTRATIVAS E ARBITRAIS

- (xl) Descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;
- (xli) Existência contra a Devedora, contra qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios, administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada à Legislação Socioambiental;

COMPLIANCE

- (xlii) Violação, devidamente comprovada, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, pelos Garantidores,

por Afiliadas, Representantes e/ou Parte Relacionada (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições);

- (xliii) Existência contra a Devedora, contra qualquer dos Garantidores, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas, bem como contra seus respectivos sócios, administradores, e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial transitada em julgado ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

GERAIS

- (xliv) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de qualquer de suas obrigações assumidas em qualquer Documento da Operação;
- (xlv) Constituição de qualquer Ônus sobre Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação; e/ou
- (xlv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

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

9.1.2. Caso a Securitizadora constate o descumprimento de quaisquer obrigações estipuladas na Cláusula 9.1. acima, esta deverá notificar a Devedora acerca do referido descumprimento, sendo certo que nesse caso, os respectivos prazos de cura estipulados na Cláusula 9.1. passarão a ser contados a partir do recebimento da notificação pela Devedora. Não obstante, para as obrigações que não possuírem prazo de cura expressamente estipulado, será considerado o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados do recebimento, pela Devedora, da notificação da Securitizadora informando sobre o descumprimento.

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

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

9.2. Convocação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes), a Securitizadora deverá convocar Assembleia (CRI), observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização para essa convocação.

9.3. Instalação e Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia (CRI), bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares dos CRI na referida assembleia, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

9.4. Declaração de Vencimento Antecipado. A declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento dependerá de deliberação em sede de Assembleia (CRI), observado o quórum aplicável nos termos do Termo de Securitização. Na hipótese de impossibilidade de instalação da Assembleia (CRI) por ausência de quórum em primeira e/ou segunda convocações, ou ainda caso não haja votos suficientes para deliberar sobre o vencimento antecipado, a Securitizadora deverá convocar nova Assembleia (CRI), sucessivamente, até que haja deliberação definitiva sobre a matéria, não podendo declarar o vencimento antecipado até que a referida deliberação seja tomada.

9.5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.4, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos CRI, conforme dispõe o artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430.

9.6. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor de Pagamento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas.

9.6.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

9.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, e sem prejuízo da obrigação de pagamento da Devedora, na data de pagamento mencionada nesta Cláusula, a Securitizadora poderá, por conta e ordem da própria Devedora, aplicar todo e qualquer recurso existente no Patrimônio Separado no pagamento da obrigação prevista na referida Cláusula.

CAPÍTULO DESPESAS

10.1. Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto neste Capítulo.

10.2. Responsabilidade pelas Despesas da Operação. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação, para atender às necessidades da Devedora, portanto, são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito.

10.3. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima, e por conta e ordem da própria Devedora, o tratamento das Despesas da Operação seguirá o disposto nesta Cláusula.

10.3.1. As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Integralização (NC) que serão disponibilizados à Devedora, nos termos deste instrumento.

10.3.2. As despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer RGI, RTD e/ou Junta, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Garantidores.

10.3.3. A fonte de pagamentos das demais Despesas da Operação, incluindo Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, serão as listadas abaixo, na ordem a seguir, de forma que os recursos de cada fonte somente sejam acessados para pagamento de Despesas da Operação caso os recursos da fonte imediatamente anterior não sejam suficientes para o respectivo pagamento:

- (i) Fundo de Despesas;
- (ii) Devedora e/ou Garantidores, com recursos próprios; e
- (iii) Securitizadora, exclusivamente com os demais recursos líquidos eventualmente existentes no Patrimônio Separado, nos termos abaixo.

10.3.4. Em razão do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora e/ou os Garantidores não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos da Cláusula “Reembolso de Despesas”.

10.3.5. Caso, após a aplicação acima mencionada, ainda existam Despesas da Operação em aberto, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, e estes decidirão sobre os pagamentos, em Assembleia (CRI).

10.3.6. Na hipótese acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio.

10.3.7. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de

eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas Despesas da Operação.

10.3.8. As Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

10.3.9. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Devedora.

10.4. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora que seja necessária no contexto da Operação.

10.4.1. A Securitizadora em hipótese alguma incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

10.4.2. Os recursos de reembolso acima serão direcionados à Conta Centralizadora para fins de recomposição.

10.4.3. O reembolso acima deve ser feito pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

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

10.5. Fundos de Despesas. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da respectiva primeira Integralização (NC), em valor correspondente ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

10.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

10.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Cascata de Pagamentos, com recursos dos Direitos Creditórios e, subsidiariamente, caso sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Devedora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Despesas.

10.5.3. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

10.5.4. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

10.5.5. O critério utilizado pelas Partes para estabelecer o respectivo Valor Mínimo dos Fundos de Despesas foi o valor mensal das Despesas Recorrentes das Notas. Dessa forma, caso haja aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, então o respectivo Valor Mínimo do Fundo de Despesas também será proporcionalmente ajustado, observado o disposto na Cláusula “Saldo do Patrimônio Separado”.

CAPÍTULO

TRIBUTOS

11.1. Tributos. Ficarão a cargo da Devedora todos os tributos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos, remuneração, reembolsos e demais obrigações devidas pela Devedora e/ou Garantidores no âmbito da Operação, incluindo todos aqueles relacionados às Despesas da Operação e/ou aos custos com cartórios e/ou Juntas.

11.1.1. Os pagamentos mencionados acima, portanto, devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer os tributos, taxas, contribuições e demais encargos que incidam ou que venham a incidir sobre os estes instituídos em conformidade com a lei, direta ou indiretamente (*gross up*), incluindo valores de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre esses pagamentos.

11.1.2. A Devedora desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pela Securitizadora pertinentes aos tributos, taxas contribuições e/ou demais encargos acima mencionados, devidos segundo a legislação vigente à época, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação, ou, ainda, reembolsados, mediante reembolso no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, quando arcado pela Securitizadora, sendo certo que, caso as obrigações sob este instrumento já tenham sido cumpridas, a Devedora será obrigada a arcar com as perdas e danos sofridos pela Securitizadora, acrescidos dos Encargos Moratórios.

11.1.3. A Devedora se responsabiliza, ainda, por todos os custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais em razão do disposto neste Capítulo.

11.1.4. A Devedora deve apresentar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, os comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, taxas, tarifas, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre as suas atividades conforme relacionados à Operação.

CAPÍTULO
ASSEMBLEIA (CRI)

12.1. Assembleia (CRI). Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e tendo em vista que a totalidade das Notas serão subscritas pela Securitizadora, qualquer deliberação ou referência às Notas será deliberada no âmbito da Assembleia (CRI), nos termos do Termo de Securitização.

CAPÍTULO
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

13.1. Obrigações da Devedora. A Devedora e os Garantidores ratificam todas as obrigações, declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação, e se obrigam, individualmente, ainda, a:

- (i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão:
 - (a) Em relação à Devedora: até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM;
 - (b) Em relação aos Garantidores que sejam pessoa jurídica: até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM;
 - (c) Em relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: enviar, anualmente, a declaração indicada no Anexo “Modelo de Declaração de Compromisso do Avalista PF” atestando possuir capacidade financeira suficiente para honrar com o Aval, caso este venha a ser executado;
 - (d) Enviar, anualmente, ou sempre que solicitado pela Securitizadora, a(s) matrícula(s) atualizada(s) do(s) Imóvel(is);

- (e) Excluídas as ações identificadas no Relatório de Auditoria, Cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em desfavor da Devedora e/ou qualquer Garantidor envolvendo procedimento em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação de tal decisão ou sentença judicial, para fins de arquivamento pela Securitizadora;
 - (f) Informações a respeito de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Devedora e/ou de Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, no todo ou em parte, incluindo a eventual ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;
 - (g) Informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste instrumento deixem de ser válidas, corretas, precisas ou completas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;
 - (h) Qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pelo Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
 - (i) Qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;
 - (j) Os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;
 - (k) Relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contratos de Direitos Creditórios distratados/rescindidos ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias ao acompanhamento dos Direitos Creditórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido.
- (ii) Comprovar, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização (NC), prorrogáveis quantas vezes forem necessárias, por igual período, exclusivamente

- em caso de exigências apresentadas pela seguradora, enquanto a Devedora comprovar que está envidando melhores esforços para a resolução dos pontos de exigência, que os Seguros foram contratados e indicam a Securitizadora como beneficiária;
- (iii) Fornecer cópia das apólices dos Seguro, bem como de comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis de solicitação feita pela Securitizadora nesse sentido;
 - (iv) Apresentar à Securitizadora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação à data de vencimento do respectivo Seguro, a comprovação de:
 - (a) Renovação dos Seguros (sempre com a Securitizadora como beneficiária); ou
 - (b) Comunicação à seguradora responsável solicitando a respectiva renovação, sendo certo que, nesta hipótese, a Devedora deverá enviar a apólice renovada à Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados do referido vencimento.
 - (v) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas e dos CRI, nos termos deste instrumento, incluindo, mas não se limitando a:
 - (a) Todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3;
 - (b) Registro e a publicação dos atos necessários à emissão das Notas, tais como os Atos Societários; e
 - (c) Despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da Operação, Documentos da Operação e/ou Garantias, tais como Agente Fiduciário, Escriturador das Notas e Instituição Custodiante, agente de garantias (se aplicável), banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco (se aplicável), bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação;
 - (vi) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
 - (vii) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;
 - (viii) Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores, conforme o caso;
 - (ix) Manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas e desde que haja Notas em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

- (x) Manter, durante todo o prazo da Operação, suas demonstrações financeiras completas consolidadas, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento e, quando aplicável, auditadas, observado que, nestes casos, o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;
- (xi) Cumprir as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;
- (xiii) Comparecer a Assembleias (CRI), sempre que solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário;
- (xiv) Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Operação, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;
- (xv) Abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até a divulgação do Anúncio de Encerramento da respectiva Oferta, salvo nas hipóteses previstas no artigo 54, §2º, da Resolução CVM 160;
- (xvi) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Operação de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xvii) Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- (xviii) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xix) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abster de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

- (xx) Observar e cumprir, bem como fazer com que suas Controladoras, Controladas, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Socioambiental, bem como se abster de praticar quaisquer atos lesivos ao meio ambiente.

CAPÍTULO
DECLARAÇÕES

14.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Dispõe 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;
- (vi) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (vii) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;
- (viii) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (ix) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (x) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:

- (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
- (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
- (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
- (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (xi) Não dependem economicamente de qualquer das Partes;
- (xii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xiv) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;
- (xv) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xvi) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (xvii) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente; e
- (xviii) Foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistidas por advogados durante toda a referida negociação.

14.2. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, na data da assinatura deste instrumento, que:

- (i) As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes;
- (ii) A Devedora, demonstrou que o setor principal de atividade imobiliário é responsável mais de dois terços (2/3) de sua receita consolidada, por meio das **notas explicativas** constante nas páginas 7 a 33 de suas demonstrações financeiras do último exercício publicadas, conforme definido pela Resolução nº 5.118 do Conselho Monetário Nacional (CMN).
- (iii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;
- (iv) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se aplicável), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (v) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhum(a) outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento;
- (vi) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam partes, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;
- (vii) Não há qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar os direitos e obrigações assumidos neste instrumento;
- (viii) 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 ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a

- quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (ix) As informações relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (x) As informações financeiras disponibilizadas à Securitizadora, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira mais atual e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil; e
- (xi) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento (se aplicável), bem como com a forma de todos os cálculos estipulados neste instrumento, os quais foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xii) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, as quais estão válidas e vigentes;
- (xiii) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xiv) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado;
- (xv) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;
- (xvi) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;

- (xvii) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe contra si e/ou contra suas Controladas, Controladoras, Afiliadas e respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
- (xviii) Cumpre, em todos os aspectos, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias e tribunais, conforme aplicáveis à condução de seus negócios, em especial os termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades descritas em seu objeto social; e
- (xix) Está ciente e anui que o seguro de riscos de engenharia relacionado ao Empreendimento deve ser endossado à Securitizadora no prazo previsto no item (ii) da Cláusula 13.1. e, a partir de então, todos e quaisquer recursos oriundos do prêmio do referido seguro deverão ser depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

14.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores sobre os Créditos Imobiliários, Garantias e Imóvel(is).

A Devedora e cada Garantidor declaram, individualmente e conforme aplicável, a respeito dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do(s) Imóvel(is), na data da assinatura deste instrumento, que:

- (i) Os bens e direitos objeto das Garantias estão, na presente data, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, daqueles constituídos em garantia das Operações;
- (ii) As obras do(s) Imóvel(is) serão (conforme aplicável) realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;
- (iii) Não existem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- (iv) Não existe processo de desapropriação e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) ou as Unidades, ou, ainda, à alguma área adjacente;
- (v) O(s) Imóvel(is) não estão localizados em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

- (vi) O(s) Imóvel(is) atendem à legislação ambiental bem como e não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no(s) Imóvel(is), de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (vii) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao(s) Imóvel(is);
- (viii) Na hipótese de passarem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is), responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (ix) Garantirá à Securitizadora, ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração deste instrumento, acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira, que seja razoavelmente solicitada, relativa ao(s) Imóvel(is), às Garantias, à Devedora e aos Garantidores; e
- (x) A preservação do Aval e do valor do crédito previstos neste instrumento foram causa fundamental para a realização da Operação e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito à Devedora.

14.4. Diligência. As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Partes a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

14.5. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data, na(s) Data(s) de Integralização (CRI) e durante a Operação.

CAPÍTULO INDENIZAÇÃO

15.1. Indenização. A Devedora e os Garantidores obrigam-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas do Lastro, consoante decisão judicial transitada em julgado.

15.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora e aos Garantidores, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Devedora e os Garantidores, em qualquer caso antes

de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora e os Garantidores possam assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e os Garantidores e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora e os Garantidores não assumam a defesa, estes reembolsarão ou pagarão o montante total devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento. A obrigação de indenização prevista neste Capítulo abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa.

15.1.2. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.

15.2. Securitizadora Indene. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora e/ou os Garantidores, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de culpa ou dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada à taxa de administração recebida pela Securitizadora.

CAPÍTULO

DIREITO DE RETENÇÃO

16.1. Direito de Retenção. As Partes concordam, desde já, que, independentemente do disposto neste instrumento, nenhuma forma de disponibilização de recursos à Devedora e/ou aos respectivos Garantidores será realizada pela Securitizadora se, no momento da respectiva disponibilização houver uma obrigação prevista no âmbito dos Documentos da Operação descumprida por parte da Devedora e/ou dos Garantidores. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais Integralizações (NC) e Liberações, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso.

CAPÍTULO

CESSÃO

17.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora para quitação dos CRI, conforme deliberado em Assembleia (CRI) e ressalvada a hipótese de dação em pagamento dos Créditos Imobiliários e Garantias aos Titulares dos CRI para fins de quitação dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

CAPÍTULO

TÉRMINO

18.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante a quitação integral das Obrigações Garantidas.

18.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

18.3. Saldo do Patrimônio Separado. Todos os valores eventualmente existentes no Patrimônio Separado, após a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive aqueles eventualmente existentes na Conta Centralizadora, nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade exclusiva da Devedora.

18.3.1. A Securitizadora deverá disponibilizar à Devedora os recursos excedentes previstos acima, líquidos de tributos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo previsto na Cláusula “Quitação”, o que, por conta e ordem da Devedora e respectivos Garantidores, será feito por meio de depósito na Conta da Devedora.

CAPÍTULO

REGISTROS

19.1. Arquivamentos (Atos Societários). Os Atos Societários serão devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

19.1.1. Os protocolos dos respectivos Atos Societários perante a(s) Junta(s) competente(s) devem ser realizados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da presente data.

19.1.2. O arquivamento de cada Ato Societário deve ser concluído em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do respectivo protocolo e enviado, no referido prazo, pela Devedora à Securitizadora ao Agente Fiduciário.

19.2. Exigências. A Devedora e os Garantidores se comprometem a atender todas as eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório, Junta, órgão e/ou autoridade aplicável, conforme o caso, de forma tempestiva e diligente.

19.3. Prorrogação. Um determinado prazo de registro, de arquivamento e/ou de averbação previsto neste Capítulo será automaticamente prorrogado, quantas vezes forem necessárias, por igual período, exclusivamente em caso de exigências apresentadas pelo respectivo cartório, Junta, órgão e/ou autoridade

aplicável, enquanto a Devedora comprovar que está envidando melhores esforços para a resolução dos pontos de exigência, conforme o caso.

19.4. **Comprovação.** As cópias dos protocolos, registros, arquivamentos e/ou averbações previstos neste Capítulo devem ser entregues pela Devedora e respectivos Garantidores à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

19.5. **Obrigação de Registro.** A responsabilidade pela realização dos protocolos, registros e averbações previstos neste capítulo é da Devedora e dos respectivos Garantidores, sendo que, em qualquer hipótese, todo e qualquer custo ou despesa envolvido no aqui disposto será de responsabilidade exclusiva da Devedora.

19.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora e respectivos Garantidores, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei (e no presente negócio jurídico) pelo inadimplemento, proceder ao protocolo, registro, arquivamento e/ou averbação descumprido.

CAPÍTULO

COMUNICAÇÕES

20.1. **Comunicações.** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, serão realizados mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com “aviso de recebimento”), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado por escrito.

CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Avenida Cauaxi, n.  350, 20  Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial
CEP 06.454-020, Barueri, SP
At.: Departamento financeiro
Telefone: 114191-3560
E-mail: anapaula@cnl.com.br

Virgo Companhia de Securitização

Rua Gerivatiba, n.  207, 16  andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

Renato Ishikawa

Avenida Cauaxi, n.  350, 20  Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial

CEP 06.454-020, Barueri, SP
Telefone: 114191-3560
E-mail: anapaula@cnl.com.br

20.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima; ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

20.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

20.2.2. A Devedora e os respectivos Garantidores concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula à Devedora e/ou a um Garantidor serão consideradas devidamente realizada para todos (Devedora e Garantidores), mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por um deles, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

20.2.3. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

20.2.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Emissão e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

20.2.5. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa, a Securitizadora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortex.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

20.3.4.1. “VX Informa”: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortx.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

20.3. Mudança de Dados. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiado a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas no antigo endereço.

CAPÍTULO DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores 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.

21.3. Negócio Jurídico 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 (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade

e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidarem os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (vii) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (viii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

21.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter

complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, 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, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

21.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13. Proteção de Dados. A Devedora e os Garantidores consentem/consentiram, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

21.14. Disponibilização aos Investidores: A Devedora e os Garantidores autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e os Garantidores nos termos da Cláusula 14.1. acima, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, 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.

21.15. Monitoramento de Riscos. A Devedora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

21.16. Reconhecimento de Recursos. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

21.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

21.18. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Lei 14.063, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

21.18.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

21.18.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CAPÍTULO
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

22.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, 26 de junho de 2025.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]*

CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
NOME: RENATO ISHIKAWA CARGO: SÓCIO CPF N.º: 016.732.118-87 E-MAIL: RENATO@CNL.COM.BR	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
NOME: LUISA HERKENHOFF MIS CARGO: PROCURADORA CPF N.º: 122.277.507-74 E-MAIL: LUISA.HERKENHOFF@VIRGO.INC	NOME: FELIPE CESAR DE OLIVEIRA CARGO: PROCURADOR CPF N.º: 430.376.758-10 E-MAIL: FELIPE.OLIVEIRA@VIRGO.INC
CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
NOME: RENATO ISHIKAWA CARGO: SÓCIO CPF N.º: 016.732.118-87 E-MAIL: RENATO@CNL.COM.BR	
RENATO ISHIKAWA	
CPF N.º: 016.732.118-87 E-MAIL: RENATO@CNL.COM.BR	

ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial de 1ª a 4ª Serie				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	25/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	25/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
3	25/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
4	27/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
5	25/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
6	26/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
7	26/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	25/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	25/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	27/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	25/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	25/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	27/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	25/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	25/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	26/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	25/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	28/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
19	25/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	25/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	25/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	26/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	25/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	25/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	26/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	25/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	27/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	25/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	25/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	27/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
31	25/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	25/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	27/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	25/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	25/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	26/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	25/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	25/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	25/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	25/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO

41	27/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	26/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
43	25/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	26/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	26/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	25/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	25/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	25/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	25/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	27/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	25/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	25/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	26/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
54	26/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
55	25/01/2030	0,0000%	SIM	NÃO
56	25/02/2030	0,0000%	SIM	NÃO
57	25/03/2030	0,0000%	SIM	NÃO
58	25/04/2030	0,0000%	SIM	NÃO
59	27/05/2030	0,0000%	SIM	NÃO
60	25/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO

CONDIÇÕES PRECEDENTES

As Partes acordaram que as condições específicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a respectiva Liberação possa ocorrer estão listadas exclusivamente neste Anexo. Assim, e para fins de esclarecimento, todas as Partes têm ciência de que as Liberações somente serão realizadas se a implementação das respectivas Condições Precedentes abaixo listadas tiver sido comprovada à Securitizadora.

1. **Condições Precedentes (Liberação 1).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos decorrentes da primeira Integralização (CRI) e, portanto, da primeira Integralização (NC) possam ser liberados à Devedora nos termos do Lastro:

Condição Precedente
Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, com exceção do Anúncio de Encerramento e do Contrato de AFI;
Inscrição da Securitizadora como titular das Notas perante o Escriturador;
Recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Auditoria;
Recebimento, pela Securitizadora, da Opinião Legal assinada;
Registro do Termo de Securitização na B3;
Emissão da totalidade dos CRI;
Admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;
Depósito das CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central;
Protocolo do Ato Societário (CNL 27) na Junta de São Paulo;
Protocolo do Ato Societário (CNL Empreendimentos) na Junta de São Paulo;
Protocolo do Contrato de CF perante o RTD de Barueri, SP;
Protocolo do Contrato de AFP perante o RTD de Barueri, SP;
Protocolo da ACS da Devedora na Junta de São Paulo;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.
Recebimento, pela Securitizadora, do Questionário de <i>Bring Down</i> devidamente assinado pela Devedora e pelos Garantidores
Subscrição dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Integralização (CRI) e, portanto, para realização da respectiva Liberação 1;

Observações:
*Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

2. **Condições Precedentes (Liberação 2).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos decorrentes da primeira Integralização (CRI) e, portanto, da primeira Integralização (NC) possam ser liberados à Devedora nos termos do Lastro:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (Liberação 1);
Recebimento, pela Securitizadora, do Termo de Liberação (Dívida Existente)
Perfeita formalização do Contrato de AFI
Protocolo do Contrato de AFI perante o RGI de Santana de Parnaíba, SP

Observações:
*Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

3. **Condições Precedentes (Liberação 3).** As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos da segunda integralização (CRI) e, portanto, da segunda integralização (NC) possam ser liberados à Devedora, nos termos do Lastro:

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (Liberação 2);
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos da Liberação anterior (se aplicável) foram integral e corretamente aplicados, nos termos do Lastro;
Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação não haverá descumprimento do LTV Máximo;
Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação não haverá descumprimento da Razão de Garantia;

Subscrição dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Integralização (CRI) e, portanto, para realização da respectiva Liberação à Devedora;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.
Registro do Ato Societário (CNL 27) na Junta de São Paulo;
Registro do Ato Societário (CNL Empreendimentos) na Junta de São Paulo;
Registro da ACS da Devedora na Junta de São Paulo
Registro do Contrato de CF perante o RTD de Barueri, SP;
Registro do Contrato de AFP perante o RTD de Barueri, SP;
Registro do Contrato de AFI perante o RGI de Santana de Parnaíba, SP;

Observações:

**Para os fins deste instrumento, a “perfeita formalização” de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital*

***A(s) constatação(ões) prevista(s) acima será(ão) realizada(s) pela Securitizadora e exclusivamente com base em Relatórios de Medição e Relatórios de Monitoramento disponibilizados à Securitizadora.*

4. Condições Precedentes (Demais Liberações). As condições precedentes abaixo listadas devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os recursos das demais integralizações (CRI) e, portanto, das demais integralizações (NC) possam ser liberados à Devedora, nos termos do Lastro

Condição Precedente
Cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes (Liberação 3);
Constatação, pela Securitizadora, de que os recursos da Liberação anterior (se aplicável) foram integral e corretamente aplicados, nos termos do Lastro;
Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação não haverá descumprimento do LTV Máximo;
Constatação, pela Securitizadora, de que após a realização da respectiva Liberação não haverá descumprimento da Razão de Garantia;
Subscrição dos CRI em montante suficiente para realização da respectiva Integralização (CRI) e, portanto, para realização da respectiva Liberação à Devedora;
Recebimento, pela Securitizadora, de Declaração de Adimplência e Veracidade perfeitamente formalizada pela Devedora.

ANEXO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo (“**Destinação de Recursos**”), sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Lastro.

Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Operação serão integral e exclusivamente utilizados por ela ou por sua controlada, conforme indicado abaixo, para custeio de despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”):

Tabela 1

Imóvel	Matrícula	Cartório	Endereço	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Sociedade Destinatária
1	930	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP	AV Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues 3674 Loteamento : CIDADE TAMBORE Bairro : CIDADE TAMBORE Quadra/Lote : U1/1/2/3 Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP CEP : 06543-001	R\$ 108.592.000,00	Não	Não	Sim	CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda

2. A distribuição de recursos e respectivo uso, por Imóvel Destinatário, está descrita na Tabela 2, abaixo:

Tabela 2: Identificação do uso dos recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel	Uso dos Recursos	Percentual do valor captado a ser alocado ao Imóvel Destinatário
1	Despesas Imobiliárias a incorrer (gastos futuros)	100%

3. A comprovação da Destinação de Recursos será feita com base em termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos ou notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovantes de pagamentos das notas fiscais, no cronograma físico financeiro e do relatório de medição de obras e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário, bem como demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”), os quais serão enviados no prazo do item 15 abaixo.

4. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação encaminhados ao Agente Fiduciário.

5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos de Destinação encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações apresentadas.

Página integrante do Termo da 2ª [Segunda] Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro)Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Código da Operação: 286EVIRGO)

6. O Agente Fiduciário analisará os Documentos de Destinação enviados pela Devedora, para fins de verificação da Destinação de Recursos. A Devedora reconhece que serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos apenas as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

7. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Operação, exclusivamente conforme previsto neste Anexo.

8. A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a Operação, o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não recebeu(ram) quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) controlada(s) identificadas(s) na Tabela 1, acima(“**Sociedade(s) Destinatária(s)**”), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

- (i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas;
- (ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora; e
- (iii) Os recursos destinados ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s) detidos por sociedades controladas e integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de: (a) distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas; ou (b) aumento de capital.

10. 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 e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos.

11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações dispostas neste Anexo (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado do Lastro, na forma prevista neste instrumento.

13. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos 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 da Operação de forma diversa da estabelecida neste Anexo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização aqui previsto está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da Operação, acrescido (i) da Remuneração, calculada de acordo com o disposto no Lastro; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

Destinação de Recursos (Gastos Futuros)

14. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Operação até a data de vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), de acordo com o cronograma indicativo constante da Tabela 3, abaixo:

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel	2º Semestre/25	1º Semestre/26	2º Semestre/26	1º Semestre/27	2º Semestre/27
1	R\$ 63.000.000,00	R\$28.000.000,00	R\$78.000.000,00	R\$61.000.000,00	R\$42.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos da Operação 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, 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. Ademais, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
Aquisição do terreno	R\$ 18.000.000,00
Gasto já incorrido de obra	R\$ 12.494.000,00
Total	R\$ 30.494.000,00

15. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à data de vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que comprovem a aplicação acima. Para esse fim, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral no modelo abaixo, cujo primeiro Relatório Semestral será devido em 15 de janeiro de 2026 e o segundo em 15 de julho de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação:

[Qualificação da Devedora], neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), em cumprimento ao disposto no [Nome do Lastro] (“Lastro”), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da realização da Operação no âmbito do Lastro e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição, construção, reforma	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
Total destinado no semestre								[==] %
Valor desembolsado								R\$ [==]
Saldo a destinar								R\$ [==]
Valor Total da Operação								R\$ [==]

Declara que os Documentos Comprobatórios, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, conforme o caso, que: (i) é titular do controle societário por ela investidas acima; ou (ii) as sociedades mencionadas acima são detentoras de seu controle societário; e assume a obrigação de manter essa relação societária até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos, sendo certo que, para os fins aqui dispostos, “controle” tem o significado constante do

artigo 116 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Acompanham a presente declaração os documentos necessários à comprovação da relação societário aqui mencionada.

16. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

17. Adicionalmente, até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários para fins de à aquisição, construção e/ou reforma, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em Assembleia (CRI), e desde que observados os requisitos previstos nos itens 3 e 4 acima.

18. Observada a possibilidade prevista no item 17 acima, os recursos a serem destinados aos Imóvel(is) Destinatário(s) serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela do item 2 acima. A porcentagem destinada a cada um dos Imóvel(is) Destinatário(s), poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Lastro e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinatário.

19. Em caso de vencimento antecipado ou pagamento antecipado total do Lastro (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Operação, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Operação, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Lastro, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

20. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

ANEXO
DESPESAS DA OPERAÇÃO

I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1 – Despesas Iniciais

Despesas FLAT									
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%	
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00	R\$ -	R\$ 14.169,00	0,01%	
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	R\$ -	R\$ 2.830,00	0,00%	
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 64.350,00	0,00%	R\$ 64.350,00	R\$ -	R\$ 64.350,00	0,02%	
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.720,00	0,00%	R\$ 2.720,00	R\$ -	R\$ 2.720,00	0,00%	
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 6.455,80	0,00%	R\$ 6.455,80	R\$ -	R\$ 6.455,80	0,00%	
Oslo	Coordenador Líder	FLAT	R\$ 36.000,00	11,15%	R\$ 40.517,73	R\$ -	R\$ 40.517,73	0,01%	
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$ 55.340,34	R\$ -	R\$ 55.340,34	0,02%	
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.950,00	9,65%	R\$ 4.371,89	R\$ -	R\$ 4.371,89	0,00%	
Luz Capital Markets	Diagramação	FLAT	R\$ 12.000,00	0,00%	R\$ 12.000,00	R\$ -	R\$ 12.000,00	0,00%	
Fass Legal	Assessor Legal	FLAT	R\$ 15.000,00	0,00%	R\$ 15.000,00	R\$ -	R\$ 15.000,00	0,01%	
Policristal	Marketing	FLAT	R\$ 3.000,00	0,00%	R\$ 3.000,00	R\$ -	R\$ 3.000,00	0,00%	
NFA	Assessor Legal	FLAT	R\$ 138.000,00	14,53%	R\$ 161.460,16	R\$ -	R\$ 161.460,16	0,06%	
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	R\$ -	R\$ 17.927,57	0,01%	
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%	
Total					R\$ 406.118,35	R\$ -	R\$ 406.118,35	0,15%	

Tabela 2 – Despesas Recorrentes

Despesas RECORRENTES									
PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%	
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,01%	
Vortex	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	R\$ 8.854,45	R\$ -	0,00%	

Vortex	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$	2.213,61	R\$	2.213,61	R\$	-	0,00%
Vortex	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$	2.213,61	R\$	2.213,61	R\$	-	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$	5.534,03	R\$	5.534,03	R\$	-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$	4.314,87	R\$	4.314,87	R\$	-	0,00%
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$	1.328,17	R\$	2.656,34	R\$	-	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$	1.560,00	R\$	3.120,00	R\$	-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.950,00	9,65%	R\$	4.371,89	R\$	52.462,68	R\$	-	0,02%
Vortex	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 180,00	0,00%	R\$	180,00	R\$	2.160,00	R\$	-	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 79,90	0,00%	R\$	79,90	R\$	958,80	R\$	-	0,00%
Neo Servicer	Auditoria Recebíveis	MENSAL	R\$ 1.750,00	14,25%	R\$	2.040,82	R\$	24.489,84	R\$	-	0,01%
Trinus	Medições de Obra	MENSAL	R\$ 3.800,00	14,25%	R\$	4.431,49	R\$	53.177,88	R\$	-	0,02%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 320,00	0,00%	R\$	320,00	R\$	3.840,00	R\$	-	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 280,00	0,00%	R\$	280,00	R\$	3.360,00	R\$	-	0,00%
B3 CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 2.176,00	0,00%	R\$	2.176,00	R\$	26.112,00	R\$	-	0,01%
Total					R\$	56.500,94	R\$	212.070,21	R\$	-	0,08%

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas iniciais listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora:* uma parcela de implantação no valor mencionado na Tabela 1, acima. Caso a operação seja desmontada, o valor desta parcela será devido pelas Devedoras a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário:* serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, equivalente a parcela única de implantação no valor indicado na Tabela 1, acima, devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item “i” acima será devida a título de “*abort fee*”.
- (iii) *Remuneração do Escriturador das Notas:* a primeira parcela da remuneração do Escriturador das Notas referente aos serviços de escrituração das Notas no respectivo valor indicado na Tabela 1, acima.
- (iv) *Remuneração da Instituição Custodiante das CCI:* será devida, (i) pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, parcela única de implantação no valor indicado na Tabela 1, acima, 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. e (ii) pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais no valor indicado na Tabela 1, acima, devendo o primeiro pagamento ser realizado 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 as demais parcelas estão descritas no item (v) em “Despesas Recorrentes” abaixo

- (v) *Remuneração do Coordenador Líder pela Distribuição dos CRI*: a parcela única da remuneração referente aos serviços de coordenação da oferta dos CRI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) *Remuneração da Auditoria*: a primeira parcela da remuneração do auditor do patrimônio separado, referente aos serviços de auditoria do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vii) *Remuneração do Banco Liquidante dos CRI*: no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (viii) *Remuneração do Assessor Legal*: a parcela única da remuneração do Assessor Legal da Operação, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, sendo certo que esse valor poderá ser acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (ix) *Remuneração da B3*: a primeira parcela da remuneração da B3 referentes aos serviços de registro e custódia dos CRI e das CCI, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (x) *Taxas e Emolumentos*: todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA necessárias para registro, viabilidade e custódia, conforme o caso, envolvidas na Operação.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) *Remuneração da Securitizadora*: pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI.
- (ii) *Remuneração do Agente Fiduciário*: serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais no valor indicado na Tabela 2, acima, sendo a primeira parcela devida na mesma data de vencimento da parcela do item (1), subitem “ii” acima no ano subsequente e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes.

Por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor previsto na tabela acima sendo a primeira parcela devida em 5 (cinco) Dias Úteis, contados da referida verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos da Emissão, sendo certo que, na

hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

Em caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas.

O valor devido no âmbito do item “ii” 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.

O valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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 1% (um por cento) ao mês.

- (iii) *Remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização):* parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (iv) *Remuneração do Escriturador das Notas:* parcelas a serem pagas na respectiva periodicidade e no respectivo valor estipulados na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a liquidação integral dos CRI;
- (v) *Remuneração da Instituição Custodiante das CCI:* será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais, no valor indicado na Tabela 2, acima, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) (ii) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima;
- (vi) *Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado:* parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo

este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a liquidação integral dos CRI;

- (vii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou aos Garantidores, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (viii) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia (CRI);
- (ix) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (x) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às Assembleias (CRI);
- (xiii) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xiv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

- (xv) 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;
- (xvi) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Operação;
- (xviii) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam 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; e
- (xix) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia (CRI), ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Operação;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias (CRI), entre outras.
- (4) Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada. Será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI; (ii) até 80% (oitenta por cento) do fee Inicial da Virgo por reestruturação da operação; (iii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Virgo no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VIRGO SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, inscrita no CNPJ n.º 21.760.017/0001-17.

- (5) A Securitizadora poderá realizar a cobrança adicional no montante equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) para cada liberação mensal excedente.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
- (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos 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 acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO
FÓRMULAS

(1) **Remuneração.** A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na Data de Integralização (CRI), ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator Juros = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI over a partir da primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive) ou da Data de Pagamento (inclusive) imediatamente anterior, ou da última amortização (inclusive) ou incorporação de juros (inclusive), se houver, conforme o caso, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”.

n = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro.

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI over de ordem *k*, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

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

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

Onde:

Spread = (i) 2,81% para as Notas (Série 1); (ii) 2,80% para as Notas (Série 2); (iii) 2,79% para as Notas (Série 3); e (iv) 2,78% para as Notas (Série 4).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização (CRI) (inclusive), ou Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), ou da última amortização, (inclusive), o que ocorrer por último e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), ou data de cálculo, (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente no 1º período de capitalização será acrescido 2 Dias Úteis a título de prêmio.

Para fins de cálculo da remuneração:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão $(Fator DI \times Fator Spread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

Para efeito do cálculo de DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 27, o DI_k considerado será o publicado no final do dia 25 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 27, 26 e 25 são Dias Úteis; e

Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

Indisponibilidade da Taxa DI

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva;

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do (a) primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos; ou (b) primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial; convocar Assembleia (CRI) para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a taxa substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e a Securitizadora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração;

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia (CRI) não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade; e

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório integral do Lastro, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia (CRI) mencionada acima, pelo saldo não amortizado do Lastro, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada

(2) Amortização. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo

com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA \times T Ai$$

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**”.

(3) **LTV Máximo:** O LTV Máximo será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = 1 / RG \leq 76,92\%$$

Onde:

RG = Razão de Garantia, conforme calculada abaixo.

(4) **Razão de Garantia.** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG = \frac{Recebíveis \ à \ VP + Estoque}{SD \ CRI + Saldo \ de \ Obras - Fundos} \geq 130\%$$

Onde:

RG = Razão de Garantia

Recebíveis à VP = Direitos Creditórios Elegíveis, à Valor Presente pela taxa da Operação;

Estoque = Estoque precificado conforme abaixo:

1. A partir do início das vendas, pelo histórico de vendas dos últimos 6 (seis) meses; e
2. Caso não haja venda no período acima estipulado ou o início das vendas tenha se dado em período inferior ao estabelecido, pelo valor médio das vendas apurado pelo Monitor de carteira desde o início das vendas.

SD CRI = Saldo Devedor do CRI;

Saldo de obras = Saldo financeiro necessário para a conclusão das obras do Empreendimento;

Fundos = Saldo dos recursos da Operação mantidos no Fundo de Reserva, no Fundo de Juros, no Fundo de Despesas e no Fundo de Obras, bem como qualquer outro valor retido na Conta Centralizadora, bem como a Conta Vinculada (Escrow) e o Patrimônio Separado.

ANEXO
SEGUROS

Seguro de Engenharia	
Coberturas	Limite Máximo de Garantia (R\$)
Obras Cíveis em Construção e Instalações e Montagens OCC/IM; Erro de projeto; Incêndio após término de obra (30 dias) – Cobertura Básica	R\$ 1.000.000,00
Seguro Responsabilidade Civil	
Coberturas	Limite Máximo de Garantia (R\$)
Resp. Civil – Obras Cíveis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos e Aparelhos em geral, incluindo: (i) cobertura cruzada (até 10 empreiteiros), (ii) erro de projeto; (iii) DMPO – Danos Materiais Causados ao Proprietário da Obra; (iv) poluição, contaminação e/ou vazamento, súbitos, inesperados e não intencionais; (v) prejuízos financeiros e/ou perdas financeiras; (vi) danos morais decorrentes de responsabilidade civil Obras Cíveis e/ou Serviços de Montagem e Instalação de Máquinas e/ou Equipamentos e Aparelhos em geral; e (vii) responsabilidade civil empregador.	R\$ 10.000.000,00

ANEXO

CRONOGRAMA DE OBRAS

Mês	Valor
jun/25	R\$ 1.365.155,49
jul/25	R\$ 1.947.997,56
ago/25	R\$ 2.545.930,81
set/25	R\$ 2.693.550,08
out/25	R\$ 1.703.564,91
nov/25	R\$ 2.329.742,12
dez/25	R\$ 2.634.162,64
jan/26	R\$ 2.559.018,60
fev/26	R\$ 2.303.421,75
mar/26	R\$ 4.126.672,86
abr/26	R\$ 3.665.828,01
mai/26	R\$ 5.813.283,93
jun/26	R\$ 7.399.521,34
jul/26	R\$ 8.784.995,43
ago/26	R\$ 9.994.260,32
set/26	R\$ 12.586.951,12
out/26	R\$ 13.618.443,11
nov/26	R\$ 14.947.242,79
dez/26	R\$ 16.544.392,39
jan/27	R\$ 16.124.558,96
fev/27	R\$ 13.717.697,91
mar/27	R\$ 13.431.548,71
abr/27	R\$ 11.783.504,44
mai/27	R\$ 9.954.971,87
jun/27	R\$ 9.057.162,96
jul/27	R\$ 8.146.002,89
ago/27	R\$ 7.889.271,71
set/27	R\$ 7.642.715,98
out/27	R\$ 6.816.976,64
nov/27	R\$ 6.497.863,24
dez/27	R\$ 6.971.246,06
jan/28	R\$ 7.122.081,86
fev/28	R\$ 5.945.571,05
mar/28	R\$ 4.411.550,81
abr/28	R\$ 3.244.300,76
mai/28	R\$ 1.643.744,40
jun/28	R\$ 135.813,26
Total	R\$ 258.100.718,76

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DE MONITORAMENTO

À [Securitizadora]

[==]

CEP [==], [==], [==]

At: [==]

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

Tema	Conteúdo
<u>Relatórios de Vendas e Recebimento</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Data da Venda - Valor Original do Contrato
<u>Relatório de Recebíveis (analítico, por parcela)</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Número da Parcela - Data de Vencimento - Data do Pagamento - Valor Original da Parcela - Valor Corrigido da Parcela - Valor Pago Parcela - Valor de Multa/Juros - Valor da permuta financeira
<u>Relatório de Distratos</u>	- Unidade (Torre, Bloco, Unidade) - Nome Cliente - Número do Contrato - Data do Distrato - Valor de Devolução
<u>Relatório Extrato Bancário</u>	- Relação de Pagamentos e Recebimentos Conciliado com Conta Bancária - Lançamentos Segregados de Acordo com o Plano de Contas
<u>Fluxo de Caixa</u>	Revisão do Fluxo de Caixa Completo com Valores Incorridos e Reprojeção dos Valores à Incurrer
<u>Relatórios Complementares</u>	Balancetes.
<u>Relatório – Gestão de Cobrança</u>	- Relatório com Posição de Inadimplência e Etapa de Cobrança - Projeções de Distratos.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO

MODELO DE RELATÓRIO DA DEVEDORA

Ao [Agente de Monitoramento]

[==],

CEP [==], [==], [==]

At: [==]

Período: [==]/[==]/[==] até [==]/[==]/[==]

Documentos Iniciais	
1	Ata da eleição dos representantes do patrimônio de afetação
2	Matrícula do imóvel
3	Minuta padrão dos contratos de compra e venda
4	Plano de contas financeiro padrão
5	Quadro de áreas do empreendimento
6	Todos os compromissos de compra e venda
7	Contrato social ou Estatuto social
8	Extratos bancários desde o início do empreendimento
9	Relatório de Contas Pagas desde o início do empreendimento
10	Relatório de Contas Recebidas desde o início do empreendimento
11	Estudo de viabilidade do Projeto (Entender pedido de exclusão)
12	Lista de premissas operacionais
13	Tabela de venda do lançamento

Documentos Recorrentes de Envio Mensal	
1	Composição suporte das contas patrimoniais (mês -1)
2	Balancete fiscal (mês -1)
3	Documentos comerciais (QR's, distratos e aditivos)
4	Extrato completo de clientes
5	Tabela de vendas
6	Extratos bancários (contas correntes e aplicações)
7	Contrato e aditivos de financiamento
8	Razão contábil (mês -1)
9	Relatório de contas recebidas
10	Relatório de contas pagas

Documentos Recorrentes de Envio Trimestral	
1	Certidão estadual ou detalhamento das pendências
2	Certidão municipal ou detalhamento das pendências
3	Certidão federal ou detalhamento das pendências
4	Certidão Trabalhista ou detalhamento das pendências
5	Certidão do FGTS ou detalhamento das pendências

ANEXO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO (NC)

Devedora

CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de emissora das Notas (“**Devedora**”).

Subscritor

Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**”).

Características da Emissão

Foram emitidas 272.000 (duzentas e setenta e duas mil) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) em 26 de junho de 2025 (“**Notas**”) por meio da celebração do Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“**Lastro**”).

A emissão das Notas se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas serão vinculados como lastro.

A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”).

Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.

A emissão das Notas foi realizada e o Lastro foi celebrado com base nas deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Garantidores, conforme aplicável, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021.

Cálculo da Subscrição

<u>Qtde. de Notas subscritas</u>	<u>Série das Notas Subscritas</u>	<u>Valor Nominal Unitário:</u>	<u>Valor de integralização:</u>
[==]	Série [==]	R\$ [==] ([==] reais)	Conforme previsto no Termo

Integralização

A Securitizadora, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Lastro, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão, privada, da Devedora. A integralização de Notas ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Lastro.	
Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro.	Declaro, para todos os fins: (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Lastro; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização de Notas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998.
[Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição]	[Local e Data de Assinatura do Boletim de Subscrição]
CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Virgo Companhia de Securitização
<u>Informações Adicionais</u>	

Para informações adicionais sobre a Emissão, os interessados deverão dirigir-se à Devedora e à Securitizadora nos endereços indicados abaixo:

Devedora:

CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial
CEP 06.454-020, Barueri, SP
At.: Departamento Financeiro
Telefone: 11 4191-3560]
E-mail: anapaula@cnl.com.br

Securitizadora:

Virgo Companhia de Securitização

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA E VERACIDADE

{Local}, {Data}

À
{Razão Social da Securitizadora}.
Endereço da Securitizadora}
CEP {CEP da Securitizadora}, {Cidade}, {UF}
CNPJ n.º {Número de CNPJ da Securitizadora}

Ref.: Oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da {Número da Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, da {Razão Social da Securitizadora}, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}

{Razão Social da Devedora}, sociedade com sede na {Endereço da Devedora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Devedora} neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“Devedora”), no âmbito da {Número de Emissão dos CRI} emissão, em {Número de Séries dos CRI} séries, de certificados de recebíveis imobiliários da {Razão Social da Securitizadora}, sociedade com sede na {Endereço da Securitizadora}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ da Securitizadora} (“Securitizadora”), os quais serão (i) objeto de distribuição pública de colocação, sob regime de {Regime de Colocação}, perfazendo o montante total de R\$ {Valor Total da Oferta}, que terá o(a) {Razão Social do Intermediário Líder}, sociedade com sede na {Endereço do Intermediário Líder}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Intermediário Líder} como Intermediário Líder (“CRI”, “Intermediário Líder” e “Oferta”, respectivamente); (ii) lastreados em créditos imobiliários oriundos das {Debêntures/Notas Comerciais} escriturais emitidas pela Devedora por meio do {Definição do Lastro}, celebrado em {Data de Celebração do Lastro} pela Devedora, a Securitizadora e determinados garantidores previstos no referido instrumento (“Lastro”); e (iii) emitidos por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) {Série(s) de CRI}ª Série(s) da {Número da Emissão dos CRI}ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela {Razão Social da Devedora}. (“Termo de Securitização”), celebrado em {Data de Celebração do Termo de Securitização} entre a Securitizadora e {Razão Social do Agente Fiduciário}, sociedade com sede na {Endereço do Agente Fiduciário}, inscrita no CNPJ sob o n.º {Número de CNPJ do Agente Fiduciário}; declara, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao(s) imóvel(is) envolvidos(s) na Operação, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (ii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;
- (iii) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;
- (iv) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Lastro;
- (v) Não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, Garantidores, sua(s) sócia(s) e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação;
- (vi) Na data do início da Oferta, todas as informações prestadas no Lastro e demais Documentos da Operação, e em qualquer outro documento relacionado à Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (vii) *As informações prestadas à Securitizadora, para estruturação e coordenação da Oferta constituem todas as informações relevantes sobre a Devedora e os garantidores previstos no Lastro;*
- (viii) *Cumpriu e cumprirá, conforme o caso, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;*
- (ix) *Cumpriu com todas as condições precedentes estabelecidas nos Documentos da Operação, necessárias até a presente data;*
- (x) *Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputacional e/ou sobre seus resultados operacionais e suas atividades que não tenham sido informados à Securitizadora que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas à Securitizadora, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;*
- (xi) *É responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, na medida em que for comprovada a devida perda e nos termos do Lastro, por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;*
- (xii) *As declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação permanecem integralmente suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;*
- (xiii) *Inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Oferta;*
- (xiv) *Inexiste, na presente data, qualquer restrição ou impedimento da Devedora e/ou de seus respectivos representantes legais, conforme o caso, para a realização da Oferta;*
- (xv) *Inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos documentos da Oferta;*
- (xvi) *Não houve notificação, intimação ou citação sobre qualquer processo ou procedimento, que, se existente, seria relacionado nas certidões da Devedora, conforme aplicável, que se encontra em processo de obtenção junto aos órgãos competentes na comarca da sede da Devedora, ou relativamente ao endereço de cada um de seus estabelecimentos;*
- (xvii) *Não (a) ocultou nenhuma informação que possa afetar a Oferta ou a decisão a respeito do investimento nos CRI; ou (b) destruiu, suprimiu ou ocultou nenhum documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas;*
- (xviii) *As declarações estipuladas neste instrumento são feitas sob livre e espontânea vontade da declarante;*
- (xix) *Não constatou a existência de superveniência de decisão judicial contra a Devedora e/ou os Avalistas, ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das Leis Anticorrupção;*
- (xx) *Cumpre, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente,*

atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

- (xxi) Não está em curso (a) a liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas Afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Devedora e/ou por suas Afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e*
- (xxii) Não constatou a existência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente as Garantias*

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Lastro.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}*

ANEXO
CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS

O(A)(Os)(As) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, declara(m) ter ciência e concorda(m) expressamente de que a **VENDEDORA** obteve financiamento para custeio da construção, junto a Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("**SECURITIZADORA**"), oferecendo à Securitizadora, em garantia da dívida, a alienação fiduciária do terreno objeto do presente e suas acessões e/ou promovendo a cessão (inclusive, fiduciária) dos créditos decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento, com o que o(a)(os)(as) **COMPRADOR(A,ES,AS)** desde já concorda(m) e autoriza(m), estando ainda ciente(s) e de acordo quanto ao fato da presente avença estar subordinada aos procedimentos de aprovação junto à Securitizadora, credora da **VENDEDORA**, mesmo na hipótese de pagamento com recursos próprios do(a)(os)(as) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, bem como que eventuais cobranças (incluindo a emissão de boletos bancários) poderão ser realizadas diretamente pela Securitizadora, independentemente da formalização de qualquer instrumento adicional. Ainda, declara(m) ter ciência e concorda(m) que as parcelas do preço da comercialização das unidades serão pagas através de boletos de cobrança bancária enviados pela **VENDEDORA**, emitidos em nome da Securitizadora, e os valores deverão ser pagos exclusivamente em conta corrente de titularidade da Securitizadora.

Parágrafo Primeiro: O(A)(Os)(As) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, concorda(m) expressamente que eventual garantia já instituída em favor da Securitizadora pela **VENDEDORA** permanecerá íntegra até a total liquidação das obrigações assumidas pela **VENDEDORA** junto a Securitizadora, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento.

Parágrafo Segundo: As parcelas do preço serão pagas através de boletos de cobrança bancária emitidos em nome da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**"), boletos estes enviados pela **VENDEDORA** para o endereço eletrônico (e-mail) informado pelo **COMPRADOR** na ficha cadastral e, caso ocorra qualquer problema com o recebimento do referido e-mail até a véspera do vencimento da parcela do preço, o pagamento deverá ser realizado no escritório da **VENDEDORA**, entre 9h e 15h, ou de outra forma a ser por ela expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a **VENDEDORA** autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do **COMPRADOR**

ANEXO
UNIDADES COMERCIALIZADAS



Vendas por Empreendimento

Unidades

Empreendimento	27 - Aura		
Período	01/01/2000 a 18/06/2025		
Unidade	Data do contrato	Valor contrato	Saldo devedor
T01-12B	21/09/2024	1.438.210,79	847.724,87
T01-22A	04/10/2024	1.586.223,12	1.487.114,71
T01-22B	24/09/2024	1.636.249,76	1.558.624,03
T01-31A	21/02/2025	1.451.780,45	1.448.780,31
T01-32B	22/10/2024	1.399.602,08	1.081.380,75
T02-02B	27/09/2024	2.053.988,21	1.725.481,28
T02-12A	31/10/2024	1.504.000,00	0,00
T02-21A	05/01/2025	1.860.578,30	1.572.864,36
T02-22B	25/10/2024	1.446.645,67	965.001,40
T02-31A	09/11/2024	1.470.753,01	445.211,78
T02-31B	08/12/2024	1.494.842,37	1.454.431,25
T02-32B	20/09/2024	1.645.382,78	1.464.789,33
T02-42B	07/11/2024	2.115.500,62	1.953.120,43
T03-01A	21/09/2024	2.102.308,66	1.968.214,15
T03-01B	18/09/2024	1.438.545,13	1.347.845,69
T03-02A	21/03/2025	2.011.202,51	2.002.202,55
T03-12B	01/06/2025	1.458.855,00	1.446.855,00
T03-21B	18/09/2024	1.357.725,72	751.600,38
T03-22B	24/09/2024	1.656.182,23	1.614.744,98
T03-31B	24/09/2024	1.576.584,21	1.482.073,08
T03-32A	13/06/2025	1.908.237,87	1.648.500,00
T03-42A	18/09/2024	3.055.079,17	2.844.318,89
T03-42B	14/10/2024	2.278.784,76	2.015.162,50
T04-01B	08/02/2025	1.422.861,65	1.361.236,66
T04-31B	21/03/2025	1.495.366,12	1.468.216,12
T04-32A	20/12/2024	1.904.287,30	1.743.049,69
T04-42A	06/06/2025	2.292.000,00	2.092.000,00
T05-01A	11/02/2025	1.343.280,14	984.278,82
T05-01B	11/03/2025	1.512.060,78	1.380.870,76
T05-02B	29/03/2025	1.630.788,11	1.340.788,18
T05-42B	15/06/2025	1.890.720,00	1.890.720,00
T06-01A	25/02/2025	1.377.964,74	938.060,28
T06-01B	11/03/2025	1.452.722,55	1.410.960,16
T07-01A	29/03/2025	1.729.998,28	1.579.998,14
T07-01B	23/03/2025	1.663.489,74	1.649.989,81
T07-31B	08/04/2025	1.531.096,22	809.296,21
T07-42A	12/06/2025	2.352.336,00	2.222.000,00
T08-01A	14/11/2024	2.438.515,40	2.268.089,68
T08-22A	10/10/2024	1.784.507,75	1.156.755,39
T08-22B	01/11/2024	1.485.820,85	1.010.682,65
T08-32A	10/10/2024	2.038.065,81	1.796.593,20
T08-32B	15/10/2024	1.565.443,01	1.490.037,40
T09-01B	15/10/2024	1.748.023,16	1.548.469,71
T09-21B	07/10/2024	1.646.121,27	1.127.835,46
T09-31A	13/10/2024	2.079.662,78	1.900.254,20
T09-32A	15/12/2024	1.792.890,58	1.234.988,12
T09-32B	02/12/2024	1.513.438,05	1.362.691,74
T09-41B	10/04/2025	2.533.133,69	2.503.133,64

T09-42A	01/06/2025	2.288.900,00	2.020.000,00
T10-01B	01/10/2024	2.786.057,53	2.585.101,41
T10-22A	30/10/2024	1.717.261,14	1.123.544,16
T10-41B	14/06/2025	2.598.816,00	2.598.816,00
T11-01A	20/09/2024	2.463.950,93	2.313.505,69
T11-02A	27/09/2024	2.463.884,13	2.153.131,80
T11-11B	04/06/2025	2.063.488,00	2.022.988,00
T11-21B	12/04/2025	1.912.848,29	1.034.348,32
T11-31A	09/11/2024	1.928.148,95	1.348.088,94
T11-31B	29/10/2024	2.209.558,43	2.077.179,80
T12-12B	20/09/2024	1.365.230,36	735.255,26
T12-21B	22/05/2025	1.607.299,30	1.577.299,30
T12-31B	11/10/2024	1.784.503,46	1.545.881,11
T12-32A	02/10/2024	2.004.679,80	1.702.452,45
T12-32B	15/10/2024	1.565.443,01	1.490.037,40
T13-01A	03/11/2024	1.796.385,78	1.623.362,76
T13-01B	21/09/2024	1.544.578,14	971.335,99
T13-02A	14/04/2025	1.648.080,12	1.589.970,03
T13-02B	27/09/2024	1.494.813,57	1.379.589,43
T13-31B	04/10/2024	1.759.021,52	1.638.258,15
T13-32A	30/10/2024	1.473.189,88	1.123.138,34
T13-32B	19/12/2024	1.477.765,88	1.385.325,90
T13-41B	27/11/2024	2.881.263,49	2.866.203,13
Total de Unidades	71	129.007.024,11	110.301.851,11

Total Geral	71	129.007.024,11	110.301.851,11

ANEXO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DO AVALISTA PF

Eu, [nome completo do avalista], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], residente e domiciliado na [Rua/Avenida/Travessa], n.º [•], [Bairro], [CEP], [Cidade], [UF], inscrito no CPF sob o n.º [CPF], portador da Cédula de Identidade RG n.º [RG], na qualidade de avalista das obrigações assumidas pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38, no Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em [data de assinatura] (“**Lastro**”), declaro que possuo capacidade financeira para honrar integralmente com as obrigações por mim assumidas no Lastro, caso necessário.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Lastro.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento}

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE FIDUCIANTE(S) E DEVEDORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA

SEÇÃO
PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38, neste ato representada por seu administrador **Renato Ishikawa**, brasileiro, divorciado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 2.339.785 SSP/SP, inscrito no CPF sob o n.º 016.732.118-87, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, na qualidade de Devedora e Fiduciante (“**CNL 27**”); e

Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada por sua procuradora, Luisa Herkenhoff Mis, casada, advogada, portador(a) da Cédula de Identidade RG n.º 2.175.576-SSP/ES, inscrito(a) no CPF sob o n.º 122.277.507-74 e por seu procurador Felipe Cesar de Oliveira, solteiro, engenheiro, portador(a) da Cédula de Identidade RG n.º 48.794.574-8 SSP/SP, inscrito(a) no CPF sob o n.º 430.376.758-10, ambos com endereço comercial na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária (“**Virgo**”).

SEÇÃO
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Agente Fiduciário”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é 286EVIRGO ”.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada no Lastro como “Conta Centralizadora”.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
“Créditos Imobiliários”	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.
“CRI (Série 1)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 2)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 3)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI (Série 4)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª (quarta) série da 286ª emissão da Securitizadora.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (v) CRI (Série 1); (vi) CRI (Série 2); (vii) CRI (Série 3); e (viii) CRI (Série 4).
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data Prevista para o Primeiro Leilão Público”	A data correspondente ao prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Demanda”	A existência e/ou apresentação de qualquer reclamação, reivindicação, processo, procedimento, pendência, investigação, decisão, condenação, pessoais ou reais, judicial ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, financeira, perante ou por qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como

	<i>perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, seja por parte da Devedora, de Garantidor(es) e/ou de qualquer terceiro, que afete ou possa afetar, direta ou indiretamente, as obrigações, os bens e/ou os direitos estipulados neste instrumento.</i>
“Devedora”	A CNL 27.
“Dia(s) Útil(eis)”	<i>É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil.</i>
“Documentos da Operação”	<i>São os documentos celebrados (ou que serão celebrados) para a formalização da Operação, os quais incluem o Lastro, o(s) instrumento(s) de constituição da(s) Garantias(s), a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, os boletins de subscrição das Notas e dos CRI, os anúncios de início e encerramento da oferta dos CRI, o Prospecto, a Lâmina, e os atos societários necessários para aprovação de todos os termos da Operação. Os Documentos da Operação estão devidamente descritos no Lastro e todos são identificados com o Código da Operação.</i>
“Empreendimento”	<i>O empreendimento imobiliário desenvolvido pela(s) Fiduciante(s) no(s) Imóvel(is) Garantia.</i>
“Encargos Moratórios”	<i>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer entre a data da efetivação da mora (i.e., a data do descumprimento) até o efetivo saneamento do descumprimento, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</i> (iv) <i>Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</i> (v) <i>Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de descumprimento até a data do efetivo cumprimento, incidente sobre o valor em atraso; e</i> (vi) <i>Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</i>
“Fiduciante(s)” ou “Garantidor(es) AFI”	A CNL 27.
“Fiduciária” ou “Securitizadora”	A Virgo.
“Garantias”	<i>São quando mencionadas em conjunto:</i> (i) <i>Aval;</i> (ii) <i>AFI;</i>

	(iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundos. As Garantias estão devidamente definidas e identificadas no Lastro.
“Garantidor(es)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação, incluindo a(s) Fiduciante(s). O(s) Garantidor(es) está(ão) devidamente identificado(s) no Lastro.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da presente Garantia, conforme identificado(s) no <u>“Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”</u> .
“IPTU”	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
“Lastro”	O Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).
“Lei 14.063”	A Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Leilão(ões) Público(s)”	O leilão público para alienação do(s) Imóvel(is) Garantia a terceiros em razão da Mora, quando consolidada a propriedade da Fiduciária.
“Mora”	A mora no cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, nos termos da <u>“Cláusula – Mora”</u> .
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Notas (Série 1)”	Todas as notas comerciais da 1ª (primeira) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 2)”	Todas as notas comerciais da 2ª (segunda) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.
“Notas (Série 3)”	Todas as notas comerciais da 3ª (terceira) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.

“Notas (Série 4)”	<i>Todas as notas comerciais da 4ª (quarta) série, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, emitidas por meio do Lastro.</i>
“Notas”	<i>São, quando mencionadas em conjunto:</i> <i>(v) Notas (Série 1);</i> <i>(vi) Notas (Série 2);</i> <i>(vii) Notas (Série 3); e</i> <i>(viii) Notas (Série 4).</i>
“Obrigações Garantidas”	<i>São, quando mencionadas em conjunto:</i> <i>(vii) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores por força do Lastro e suas posteriores alterações e, ainda, as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios, 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 da Operação;</i> <i>(viii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, incluindo incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</i> <i>(ix) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</i> <i>(x) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação;</i> <i>(xi) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</i> <i>(xii) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</i> <i>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou os Garantidores se escusarem ao cumprimento de</i>

	<i>qualquer uma das Obrigações Garantidas e/ou retardar a execução das Garantias.</i>
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (iv) <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, inclusive a promessa de realizar tais atos;</i> (v) <i>Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</i> (vi) <i>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.</i>
“Operação”	<i>A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.</i>
“Parte”	<i>Cada signatário deste instrumento.</i>
“Plano Empresário”	<i>O financiamento à produção que poderá ser contratado pela Devedora, perante instituições financeiras de primeira linha, cujos recursos serão utilizados pela Devedora no custeio das despesas necessárias à conclusão do Empreendimento (conforme definido no Lastro). Entende-se por “instituições financeiras de primeira linha”, incluindo, mas não se limitando, os bancos pertencentes à categoria “S1” do Banco Central do Brasil, quais sejam: Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Banco BTG Pactual S.A.; Caixa Econômica Federal, Banco Itaú Unibanco S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A. e, ainda, o Banco ABC Brasil S.A. e o Banco Safra S.A.</i>
“Representantes”	<i>As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.</i>
“Resolução CVM 17”	<i>A Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.</i>
“Taxa DI”	<i>A variação positiva acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).</i>

“Termo de Securitização”	<i>O Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.</i>
“Titulares dos CRI”	<i>Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.</i>
“Unidades”	<i>São as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela(s) Fiduciante(s) no(s) Imóvel(is) Garantia, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba todas as unidades que:</i> <i>(i) Já foram comercializadas;</i> <i>(ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque);</i> <i>(iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes; e/ou</i> <i>(iv) As futuras unidades autônomas que irão compor o respectivo Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, conforme listadas no Anexo “Unidades” deste instrumento.</i> <i>A presente Garantia passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades, as quais, para os fins deste instrumento, integrarão o termo definido “Imóvel(is) Garantia” quando criadas.</i>
“Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público”	<i>Valor correspondente e proporcional das Obrigações Garantidas atualizadas com todos os encargos apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo Leilão Público e ainda do conjunto de despesas indicadas na “Cláusula – Conceitos”.</i>

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (xviii) *Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;*
- (xix) *Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;*
- (xx) *O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste*

instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

- (xxi) O Código da Operação existe em cada instrumento envolvido na Operação (incluindo este) de forma que não exista dúvida de que um determinado instrumento que carregue esse código integra a Operação e, portanto, integra a definição de “Documentos da Operação”, eliminando, inclusive, eventuais dúvidas de referências feitas a um determinado Documento da Operação, por outro;*
- (xxii) Referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;*
- (xxiii) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;*
- (xxiv) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente 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 documento como um todo e não a uma disposição específica dele;*
- (xxv) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Capítulo”, “Cláusula”, “subcláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências aos Capítulos, Cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou Anexos deste instrumento;*
- (xxvi) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo ou Cláusula englobam todos as respectivas Cláusulas, subcláusulas, itens e/ou alíneas do respectivo Capítulo e/ou Cláusula;*
- (xxvii) 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;*
- (xxviii) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;*
- (xxix) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;*
- (xxx) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;*
- (xxxi) Referências a disposições legais, normativas e/ou regulatórios serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas;*
- (xxxii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;*

- (xxxiii) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas de acordo com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xxxiv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos deste instrumento e os termos de um outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Lastro.

SEÇÃO
CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Devedora assumiu as obrigações estipuladas no Lastro devidas em favor da Securitizadora, no contexto da Operação; e

(B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias, incluindo a presente Garantia;

Resolvem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições.

SEÇÃO
CAPÍTULOS E CLÁUSULAS

CAPÍTULO
OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), neste ato, aliena(m) e transfere(m) fiduciariamente à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária) a propriedade resolúvel e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade, nos termos da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.

1.1.1. Em razão da constituição da presente Garantia, a(s) Fiduciante(s) cede(m) e transfere(m) à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) Imóvel(is) Garantia, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei.

1.1.2. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do(s) Imóvel(is) Garantia, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.3. A constituição da propriedade fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, opera-se, entre as Partes, com a celebração deste instrumento e, perante terceiros, com o registro desta Garantia na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas e cancelamento da presente Garantia na(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Garantia.

1.2. Compensação da(s) Fiduciante(s). Não será devida qualquer compensação pecuniária à(s) Fiduciante(s) em

razão da presente Garantia.

1.3. Suficiência da Garantia. Para os fins do disposto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM 17, na presente data, foi atribuído ao(s) Imóvel(is) Garantia, sem qualquer atualização monetária, o respectivo valor estipulado no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, que foi baseado no critério identificado na “Cláusula – Valor de Venda”. Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo de avaliação, do(s) Imóvel(is) Garantia.

1.3.1. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor previsto acima está descrito no presente instrumento como referência para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da resolução mencionada acima e, sob nenhuma hipótese, as Partes terão a obrigação de considerar esse valor para quaisquer outros fins, incluindo, mas não se limitando a, excussão da presente Garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis.

1.3.2. Adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21, fica acordado entre as Partes que o Agente Fiduciário poderá, às expensas da(s) Fiduciante(s), contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar os bens e direitos objeto da presente Garantia, a qualquer momento, sem exigência de realização de assembleia geral de Titulares dos CRI.

1.4. Atualização. As Partes desde já concordam que o presente instrumento deverá ser aditado em razão da necessidade de atualização do “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, para refletir o rol de Unidades, quando da individualização das respectivas matrículas, o que deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida individualização.

1.4.1. Sem prejuízo ao quanto previsto acima, a(s) Fiduciante(s) deverá(ão) comunicar a individualização das Unidades à Fiduciária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da referida individualização.

1.5. Exoneração Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Garantia ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando da quitação integral das Obrigações Garantidas.

CAPÍTULO
CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor das Obrigações Garantidas: R\$ 272.000.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões de reais), na data de celebração do Lastro, observado o disposto no referido instrumento;
- (ii) Atualização Monetária das Obrigações Garantidas: as Obrigações Garantidas não serão atualizadas monetariamente;
- (iii) Juros Remuneratórios das Obrigações Garantidas:
 - a. Notas (Série 1): juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

- b. *Notas (Série 2): juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*
- c. *Notas (Série 3): juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,79% (dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*
- d. *Notas (Série 4): juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,78% (dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;*
- (iv) *Encargos Moratórios das Obrigações Garantidas: (a) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (c) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito;*
- (v) *Periodicidade do Pagamento das Obrigações Garantidas: conforme o cronograma constante dos anexos do Lastro;*
- (vi) *Prazo das Obrigações Garantidas: (i) As Notas (Série 1) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão; (ii) As Notas (Série 2) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão; (iii) As Notas (Série 3) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão; e (iv) As Notas (Série 4) terão prazo de 1.825 (mil, oitocentos e vinte e cinco) dias, a contar da data de celebração do Lastro, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos do referido instrumento;*
- (vii) *Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: a última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos constante dos anexos do Lastro; e*
- (viii) *Local de Pagamento: exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.*

2.1.1. *Sem prejuízo do disposto acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas no Lastro, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.*

CAPÍTULO

CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA

3.1. **Propriedade.** *A propriedade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia foi havida pela a(s) Fiduciante(s) por meio do(s) título(s) aquisitivo(s) indicado(s) no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”.*

3.2. **Manutenção do(s) Imóvel(is) Garantia.** *A(s) Fiduciante(s) se obriga(m) a manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante a(s) Fiduciante(s) esteja(m), desde já, autorizada(s)*

a executar obras de construção no(s) Imóvel(is) Garantia, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o(s) Imóvel(is) Garantia a qualquer tempo, na medida em que tais vistorias sejam possíveis do ponto de vista de segurança das obras do Empreendimento e que tenha comunicado a Fiduciante acerca de seu interesse na realização da vistoria com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência.

3.3. Posse do(s) Imóvel(is) Garantia. A posse direta de que fica(m) investida(s) a(s) Fiduciante(s) se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a(s) Fiduciante(s) a manter, conservar e guardar o(s) Imóvel(is) Garantia, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos, incluindo, mas não apenas, condominiais e qualquer forma de prêmio que incidam ou venham a incidir sobre ele(s) ou que sejam inerentes à presente Garantia.

3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de existência e/ou solução de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia.

3.4.1. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.

3.5. Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, ainda que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.6. Utilização. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a(s) Fiduciante(s) poderá(ão) utilizar livremente o(s) Imóvel(is) Garantia, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes de sua má utilização.

3.7. Comercialização. As Partes concordam que qualquer alienação ou oneração do(s) Imóvel(is) Garantia e/ou das Unidades a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos da lei, do Lastro e deste instrumento.

3.7.1. Sem prejuízo do aqui disposto acima, a(s) Fiduciante(s) terá(ão) a prerrogativa de alienar as Unidades mediante pagamento em moeda corrente nacional e, para isso, devem seguir estritamente as regras, prazos, obrigações e procedimentos estipuladas no Lastro para tanto.

3.8. Liberação. A liberação da presente Garantia sobre o(s) Imóvel(is) Garantia somente será realizada com a quitação das Obrigações Garantidas, após o recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI expedido pelo Agente Fiduciário, na forma do parágrafo 1º, do artigo 32, da Lei 14.430 ou com a celebração, pela Fiduciária, de termo de liberação, nos moldes do “Anexo – Modelo de Termo de Liberação”, sendo que todos os custos envolvidos com eventual liberação de Garantia serão de responsabilidade exclusiva da(s) Fiduciante(s).

3.8.1. A(s) Fiduciante(s) poderá(ão), adicionalmente, requerer à Fiduciária a liberação da Garantia que recai sobre determinadas Unidades, a qual será realizada exclusivamente de acordo com as regras, prazos, obrigações e procedimentos estipuladas no Lastro para tanto. Uma vez verificado o cumprimento dessas condições, a Fiduciária deverá celebrar e enviar à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) o respectivo termo de liberação acima mencionado.

3.9. Desapropriação. Em caso de desapropriação total ou parcial, do(s) Imóvel(is) Garantia, a Fiduciária, ainda que

em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização paga pelo poder expropriante, a qual deverá ser depositada integralmente na Conta Centralizadora e utilizada, pela Fiduciária, de acordo com a Cascata de Pagamentos (conforme definida no Lastro).

3.9.1. Caso a Fiduciante receba do poder expropriante qualquer valor de que trata a Cláusula “Desapropriação”, esta deverá repassar tais valores à Fiduciária, conforme limites constantes do presente instrumento, mediante depósito na Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais valores pela Fiduciante.

CAPÍTULO

INADIMPLEMENTO

4.1. Mora. A Mora de qualquer uma das Obrigações Garantidas no todo ou em parte, durante a vigência da propriedade fiduciária ora constituída, incumbirá à respectiva parte descumpridora a responsabilidade pelo pagamento dos respectivos encargos moratórios aplicáveis e demais penalidades previstas no Lastro, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro.

4.2. Procedimento de Excussão. Decorrida a carência de 15 (quinze) dias a contar da data de ocorrência da Mora, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514, a Fiduciária poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento previsto na “Cláusula – Procedimento de Intimação” e na “Cláusula – Purgação da Mora”, iniciar o procedimento de excussão da presente Garantia por meio da intimação da(s) respectiva(s) Fiduciante(s), nos termos do referido artigo.

4.3. Intimação. A(s) Fiduciante(s) será(ão) intimada(s) para purgar a Mora no prazo legal aplicável, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas obrigações que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui as obrigações de principal, de remuneração, de encargos moratórios, de multas, de penalidades, e dos demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais e as despesas de intimação, conforme aplicáveis.

4.4. Pluralidade de Imóveis. Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

4.5. Ausência de Exoneração. O simples pagamento do valor de principal das Obrigações Garantidas, sem os demais encargos pactuados no âmbito das Obrigações Garantidas, não exonerará a(s) Fiduciante(s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em Mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.6. Procedimento de Intimação. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial Registro de Imóveis competente, indicando a obrigação inadimplida e os encargos e penalidades aplicáveis, devidamente atualizados;
- (ii) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, podendo, a critério desse oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do(s) Imóvel(is) Garantia, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou pelos Correios, com aviso de

recebimento a ser firmado pelos Representantes da(s) Fiduciante(s), ou por quem deva receber a intimação, sendo certo, ainda que a intimação também poderá ser feita pelos meios eletrônicos disponíveis, como por exemplo, e-mails, ou aplicativos de comunicação eletrônica usuais;

- (iii) Quando, por duas vezes, o Oficial Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado os Representantes da(s) Fiduciante(s) em sua(s) sede(s) sem os encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer funcionário da(s) Fiduciante(s) que se encontrar no local da(s) sede(s) ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao local da(s) sede(s) indicada(s) pela(s) Fiduciante(s), a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil;
- (iv) Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso anterior poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
- (v) Quando a(s) Fiduciante(s), seu Representante ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial Registro de Imóveis, 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 do(s) Imóvel(is) Garantia ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da Mora da última publicação do edital;
- (vi) Nos termos da Lei 9.514, considera-se local inacessível aquele em que qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciante responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação, ou aquele em que não haja qualquer aquele em que qualquer Representante legal, procurador ou funcionário da Fiduciária responsável pelo recebimento de intimação;
- (vii) É responsabilidade da(s) Fiduciante(s) informar à Securitizadora sobre a alteração de seu domicílio; e
- (viii) Presume-se que a(s) Fiduciante(s) encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrados no local do(s) Imóvel(is) Garantia, nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de a(s) Fiduciante ter fornecido contato eletrônico, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

4.7. Purgação da Mora. Purgada a Mora perante o Oficial Registro de Imóveis competente, a presente Garantia se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas não satisfeitas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, o oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à(s) Fiduciante(s) o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.7.1. O não pagamento, pela(s) Fiduciante(s), de qualquer valor devido das Obrigações Garantidas vencido e não pago, depois de devidamente comunicada nos termos da “Cláusula – Procedimento de Intimação”, bastará para a configuração da não purgação da Mora.

4.7.2. Decorrido o prazo de que trata a “Cláusula – Intimação”, sem a purgação da Mora, o Oficial Registro de Imóveis competente, certificando esse fato, promoverá a averbação, na(s) matrícula(s) do(s)

Imóvel(is) Garantia, da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão intervivos e, se for o caso, do laudêmio.

4.7.3. *A consolidação da propriedade em nome da Fiduciária será averbada no Oficial Registro de Imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da Mora de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei. 9.514.*

4.7.4. *Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado à(s) Fiduciante(s) o direito de pagar as parcelas vencidas das Obrigações Garantidas e as despesas de que trata o inciso II do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 9.514, hipótese em que convalidará o presente instrumento.*

4.7.5. *Os direitos reais de garantia ou constringções, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da(s) Fiduciante(s) não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Securitizadora e a venda do(s) Imóvel(is) Garantia para realização da garantia, sendo certo que os titulares dos direitos reais de garantia ou constringções subrogam-se no direito da(s) Fiduciante(s) à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.*

4.8. Leilão. *Uma vez consolidada a propriedade plena do(s) Imóvel(is) Garantia em nome da Fiduciária, observado o disposto na “Cláusula – Reintegração de Posse”, esta deverá promover os Leilões Públicos extrajudiciais, com observância dos procedimentos previstos nesta Garantia e na Lei 9.514, como a seguir se explicita:*

- (i) *A alienação far-se-á sempre por Leilão Público, extrajudicialmente;*
- (ii) *O primeiro Leilão Público será realizado na Data Prevista para o Primeiro Leilão Público;*
- (iii) *A propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada no primeiro Leilão Público pelo respectivo Valor de Venda, conforme definido na “Cláusula – Valor de Venda”. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor de Venda, a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia será ofertada em segundo Leilão Público, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro Leilão Público, pelo Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público;*
- (iv) *Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária e até a data da realização do segundo Leilão Público, é assegurado à(s) Fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o(s) Imóvel(is) Garantia por preço correspondente ao valor das Obrigações Garantidas, somados aos encargos e despesas de que trata o parágrafo 2º do artigo 27, da Lei 9.514, aos 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 da Fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, à(s) Fiduciante(s) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, inclusive custos e emolumentos;*
- (v) *O Leilão Público será anunciado mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, no jornal de maior circulação do local do(s) Imóvel(is) Garantia, no local da realização do leilão e em site especializados da internet de escolha da Fiduciária. A(s) Fiduciante(s) será(ão) comunicada(s) por simples correspondência endereçada ao endereço constante da “Cláusula – Comunicações”, ou outro que eventualmente venha a indicar por escrito, acerca das datas, locais e horários de realização do Leilão Público;*
- (vi) *O Leilão Público poderá ser realizado por meio eletrônico; e*

- (vii) *A Fiduciária, já como titular pleno da propriedade, transmitirá a propriedade e a posse, direta e indireta, do(s) Imóvel(is) Garantia ao licitante vencedor.*

4.9. Conceitos. *Para fins do Leilão Público, as Partes adotam os seguintes conceitos:*

- (i) *O Valor de Venda em primeiro Leilão Público é aquele mencionado na “Cláusula – Valor de Venda”, aí incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;*
- (ii) *O valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público é equivalente à soma das seguintes quantias:*
- (a) *Valor das Obrigações Garantidas em si, observado o percentual da dívida a que corresponde(m) o(s) Imóvel(is) Garantia, nele incluídas as prestações não pagas, remuneradas, de forma pro rata die, até a Data Prevista para o Primeiro Leilão Público ou na data do segundo Leilão Público, conforme aplicável, e acrescido das penalidades cabíveis, demais encargos contratuais aplicáveis e despesas abaixo enumeradas;*
 - (b) *Despesas de água, luz, gás e condomínio (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;*
 - (c) *Prêmios de seguro, IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à Data Prevista para o Primeiro Leilão Público, que não estejam parcelados ou cuja exigibilidade esteja em discussão), além de despesas condominiais, se for o caso;*
 - (d) *Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à(s) Fiduciante(s);*
 - (e) *Imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;*
 - (f) *Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;*
 - (g) *A soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão;*
 - (h) *Custeio da elaboração do novo laudo de avaliação, conforme previsto na “Cláusula – Valor de Venda” e seguintes, abaixo; e*
 - (i) *Despesas com a consolidação do domínio útil em nome da Fiduciária.*

4.10. Segundo Leilão. *Se o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público for inferior ao respectivo Valor de Venda, será realizado segundo Leilão Público; se superior, a Fiduciária entregará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) a importância que sobrar.*

4.11. Procedimento do Segundo Leilão. *No segundo Leilão Público, observado o disposto na “Cláusula – Leilão”:*

- (i) *Será aceito o maior lance oferecido para o(s) Imóvel(is) Garantia, desde que seja igual ou superior ao proporcional Valor das Obrigações Garantidas no Segundo Leilão Público, conforme descritas na “Cláusula – Conceitos”, acima, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de venda do(s) Imóvel(is), hipóteses em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado; e*
- (ii) *Deverá ser recusado pela Fiduciária o maior lance oferecido ao(s) Imóvel(is) Garantia, desde que tal lance seja inferior à metade valor de venda do(s) Imóvel(is) no Segundo Leilão Público, conforme descritas na “Cláusula – Conceitos”, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na posse, e plena propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia;*
 - (a) *Consolidada a posse e a propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, esta, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo Leilão Público, disponibilizará à(s) respectiva(s) Fiduciante(s) termo de quitação, limitado ao Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, em caso de leilões negativos, e observado o disposto a seguir.*

4.11.1. *Se o produto do Leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante das Obrigações Garantidas, a(s) Fiduciante(s) continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A da Lei 9.514.*

4.11.2. *No prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação da(s) Fiduciante(s), desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço eletrônico ou de correspondência da(s) Fiduciante(s), o respectivo termo de quitação desta Garantia, sendo certo que, caso a Fiduciante não realize a solicitação da liberação, a Fiduciária fornecerá o respectivo termo de quitação no prazo de até 15 (quinze) dias, da liquidação das Obrigações Garantidas.*

4.11.3. *O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto acima acarretará multa à Securitizadora equivalente 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o Valor das Obrigações Garantidas, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.*

4.12. *Reintegração de Posse.* *Na hipótese de inadimplência das Obrigações Garantidas e não ocorrendo a restituição da posse do(s) Imóvel(is) Garantia no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o Poder Público ou o respectivo adquirente em Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a(s) Fiduciante(s) ciente(s) de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro dos contratos celebrados em decorrência da venda do(s) Imóvel(is) Garantia no Leilão Público ou posteriormente ao Leilão Público, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança de demais despesas previstas nesta Garantia.*

4.12.1. *Arrematado o(s) Imóvel(s) Garantia ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação da(s)*

Fiduciante(s), não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

4.13. Taxa de Ocupação. *Sem prejuízo do previsto acima, a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) pagará(ão) à Fiduciária, ou a quem vier a sucedê-la, a taxa de ocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, fixada em 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo Valor de Venda, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da propriedade do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, caso a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) não promova(m) a plena desocupação do(s) Imóvel(is) Garantia, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores sejam imitidos na posse do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme artigo 37-A da Lei 9.514.*

4.13.1. *A(s) Fiduciante(s) reconhece(m) e aceita(m) que a taxa de ocupação ora estabelecida atende a função social do contrato e está de acordo com os princípios da probidade e boa-fé, visando remunerar a Fiduciária e os eventuais adquirentes em Leilão Público pelo uso indevido do(s) Imóvel(is) Garantia, após o descumprimento das Obrigações Garantidas, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa da(s) respectiva(s) Fiduciante(s) que seria caracterizado com o uso gratuito e ilegítimo do(s) Imóvel(is) Garantia.*

4.14. Valor de Venda. *As Partes convencionam que o Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, para fins de Leilão, nesta data, é aquele constante no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, o qual foi determinado com base no valor de tabela de vendas, conforme tabela de mercado.*

4.14.1. *Caso o Valor de Venda seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, este último será o valor mínimo para efeito de valor de venda do(s) Imóvel(is) Garantia no primeiro Leilão Público.*

4.14.2. *As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na “Cláusula – Leilão” venham a ocorrer, a Fiduciária solicitará, mediante notificação a ser encaminhada à(s) respectiva(s) Fiduciante(s), em até 5 (cinco) dias, contados da data de não purgação prevista na “Cláusula – Purgação da Mora”, a contratação, às expensas da(s) Fiduciante(s), de um laudo de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia por empresa especializada a ser oportunamente indicada pela Fiduciária, com intuito de atualizar o Valor de Venda, o qual substituirá o valor previsto na “Cláusula – Valor de Venda”, bem como o disposto no “Anexo – Identificação do(s) Imóvel(is) Garantia”, para fins de excussão da presente Garantia. Em caso do descumprimento do aqui disposto, a Fiduciária poderá, se assim desejar, realizar a contratação da empresa especializada às expensas da Fiduciante, e o respectivo laudo emitido será considerado válido para os fins aqui previstos.*

4.14.3. *As Partes desde já acordam que eventuais questionamentos, suscitados por qualquer uma delas, a respeito do valor de avaliação do(s) Imóvel(is) Garantia não implicarão em sanções ou penalidades à Fiduciária.*

4.15. Legislação. *Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos neste Capítulo estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos então estabelecidos, sem prejuízo do quanto aqui estabelecido.*

4.16. Mandato. *Sem prejuízo das obrigações da(s) Fiduciante(s) previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s), neste ato, outorga(m) em favor da Fiduciária mandato para agir em seu nome com o fim específico de tomar todas as providências necessárias para realizar o registro do instrumento na matrícula do(s) Imóvel(is) Garantia e cumprir todas as exigências feitas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis nos termos da procuração constante do Anexo*

“Modelo de Procuração”.

4.16.1. A(s) Fiduciante(s) se obriga(m), ainda, a formalizar a procuração disposta acima, nesta data, bem como entregar à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da presente data, a procuração perfeitamente formalizada nos moldes do Anexo “Modelo de Procuração”, bem como se obriga(m) a manter a procuração aqui mencionada válida e vigente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas

CAPÍTULO

PLURALIDADE DE GARANTIAS

5.1. Ordem de Excussão/Execução de Garantias. Tendo em vista que a Operação conta com mais de uma Garantia, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão e execução (conforme o caso) dessas Garantias, bem como a sua excussão total ou parcial, observado o disposto a esse respeito nos respectivos Documentos da Operação, sendo que a execução de uma Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de Garantias, real ou pessoal, quantas vezes forem necessárias para o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

5.1.1. Havendo constituição de garantia sobre 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida representada pelas Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

5.1.2. Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá à Securitizadora a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

5.1.3. A cada leilão, a Securitizadora promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará à(s) Fiduciante(s), por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.

5.1.4. Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, a Securitizadora recolherá o imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, o ITCMD, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 da Lei 9.514.

5.1.5. Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, a Securitizadora entregará à(s) Fiduciante(s) o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

5.1.6. Liberação desta garantia para Contratação de Plano Empresário. A Devedora poderá contratar Plano Empresário para assegurar o custeio das despesas necessárias para o desenvolvimento do Empreendimento (conforme definido no Lastro). Deste modo, caso a instituição financeira do Plano Empresário solicite a baixa desta garantia, desde que não haja desenquadramento da Razão de Garantia (conforme definida no Lastro), para a concessão do Plano Empresário a Devedora poderá requerer tais liberações, com respectiva comprovação da solicitação da instituição financeira do Plano Empresário, e a Securitizadora, por sua vez, deverá anuir com o referido requerimento, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde observado o procedimento estipulado para tanto na cláusula 5.7 e seguintes do Lastro.

CAPÍTULO
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s). Além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s), deve(m), de forma individual e conforme aplicável:

- (i) *Manter todas as autorizações necessárias à constituição, à perfeita formalização e ao cumprimento das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;*
- (ii) *Manter, assegurar, preservar e defender todos os bens e direitos constituídos nos termos deste instrumento, inclusive contra quaisquer ações, medidas ou reivindicações de quaisquer terceiros;*
- (iii) *De tempos em tempos e às suas expensas, celebrar ou fazer com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente necessários para o aperfeiçoamento, manutenção, proteção, legalidade, validade, exequibilidade, suficiência e força probatória das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;*
- (iv) *Praticar todos os atos e assinar todos e quaisquer documentos (inclusive eventuais notificações, registros ou averbações) necessários à constituição, à manutenção e ao exercício das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;*
- (v) *Assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Securitizadora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Securitizadora possa, de forma razoável e em boa-fé, solicitar por escrito, para proteger as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, bem como para garantir seu cumprimento, legalidade, validade, suficiência e exequibilidade;*
- (vi) *Dar ciência, por escrito, aos seus Representantes (conforme aplicável) a respeito dos termos e condições deste instrumento, e fazer com que estes cumpram e façam cumprir tais termos e condições;*
- (vii) *Não vender, comprometer-se a vender, alienar, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar os bens e direitos objeto do presente instrumento (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), 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 ou com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer Ônus, gravame ou direito real de garantia, estando vedada, inclusive, a celebração de instrumentos de alienação fiduciária da propriedade superveniente do(s) Imóvel(is) Garantia sem prévia aprovação da Securitizadora;*
- (viii) *Manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei às suas atividades, cujo descumprimento possa anular, alterar, invalidar, ou de qualquer forma afetar as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;*

- (ix) Responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, tais como, mas não se limitando a aqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e/ou consumeristas;
- (x) Enviar à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, as informações e documentos razoáveis necessários à exercício, execução, excussão e/ou ao acompanhamento das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;
- (xi) Comunicar a Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de seu conhecimento, a respeito de qualquer evento, fato ou circunstância que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento, que vier a ser de seu conhecimento, incluindo, sem limitação, qualquer Demanda;
- (xii) Defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer Demanda, mantendo a Securitizadora informada, por meio de relatórios regulares, que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas na defesa; e
- (xiii) Nos casos em que uma Demanda seja proposta diretamente em nome da Securitizadora, requerer a substituição processual da Securitizadora nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pela respectiva autoridade, a(s) Fiduciante(s) será(ão) responsável(is) por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere a honorários do escritório de advocacia escolhido pela Securitizadora, nos termos dos Documentos da Operação.

6.2. Obrigações Adicionais da(s) Fiduciante(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, além das demais obrigações previstas neste instrumento, a(s) Fiduciante(s) deve(m), de forma individual e conforme aplicável:

- (i) Manter a titularidade sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;
- (ii) Manter a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros Ônus que possam vir a existir sobre o(s) Imóvel(is) Garantia;
- (iii) Manter o presente instrumento registrado no Oficial Registro de Imóveis competente;
- (iv) Manter a averbação da presente Garantia nas matrículas do(s) Imóvel(is) Garantia;
- (v) Manter o(s) Imóvel(is) Garantia em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbacão ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização;
- (vi) Responsabilizar-se integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer reclamação ou questão ambiental, incluindo de questões ambientais relacionadas ao(s) Imóvel(is) Garantia;
- (vii) Apresentar à Securitizadora, para fins de reforço ou complemento em caso de uma Demanda envolvendo ou que possa afetar, ainda que indiretamente, o(s) Imóvel(is) Garantia, novos bens no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da solicitação pela Securitizadora, os quais deverão ser aprovados pelos Titulares dos CRI;

- (viii) *Entregar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação da Fiduciária, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (ix) *Permitir a vistoria, no horário comercial e mediante aviso escrito com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, do(s) Imóvel(is) Garantia pela Fiduciária, que poderá fazê-lo mediante a contratação de terceiros, ou por seus respectivos agentes, contratados e/ou Representantes, ficando a estes facultado o direito de acesso às dependências onde o(s) Imóvel(is) Garantia estiver(em) localizado(s), exceto no caso de ocorrência de um evento de vencimento antecipado descrito no Lastro, quando o acesso pela Fiduciária, seus agentes, contratados ou Representantes, ao(s) Imóvel(is) Garantia e suas dependências, não exigirá a prévia notificação acima indicada, sendo que qualquer que seja a hipótese de acesso ao(s) Imóvel(is) Garantia, ela sempre estará sujeita às regras de segurança das obras do Empreendimento; e*
- (x) *Aceitar (e colaborar com) a realização de eventual auditoria ambiental do(s) Imóvel(is) Garantia solicitada pela Securitizadora, durante o prazo deste instrumento, o que somente será feito na ocorrência de qualquer evento causado pela(s) Fiduciante(s) ou por seus subcontratados, que, por entendimento da Securitizadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental, e sempre de forma justificada.*
- (xi) *Manter os seguros (conforme listados no anexo “Seguros” do Lastro) contratados, válidos e vigentes durante a Operação, observado o prazo indicado no Lastro para finalização da contratação dos seguros, indicando a Securitizadora como única beneficiária.*

CAPÍTULO DECLARAÇÕES

7.1. **Declarações das Partes.** *As Partes declaram, na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:*

- (xix) *É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;*
- (xx) *Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;*
- (xxi) *Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;*
- (xxii) *Os seus Representantes que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;*
- (xxiii) *Dispôs 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;*
- (xxiv) *As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;*

- (xxv) *Foi assessorada por assessores legais na discussão e elaboração do presente instrumento;*
- (xxvi) *É sujeito de direito sofisticado e tem experiência suficiente em contratos semelhantes a este (e outros relacionados) para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;*
- (xxvii) *Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;*
- (xxviii) *Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;*
- (xxix) *A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:*
- (e) *Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;*
- (f) *Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; e*
- (g) *Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, de que seja parte (ou de suas respectivas controladora(s), controlada(s) e/ou afiliadas sejam parte) ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;*
- (xxx) *Não depende economicamente de qualquer das Partes;*
- (xxxi) *Não se encontra (e seus Representantes que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;*
- (xxxii) *Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;*
- (xxxiii) *Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, razoabilidade, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;*
- (xxxiv) *Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e*
- (xxxv) *Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado de forma isolada.*

7.2. Declarações da(s) Fiduciante(s). A(s) Fiduciante(es) declara(m), na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) *As informações prestadas na data da assinatura deste instrumento são verdadeiras, consistentes,*

corretas, completas e suficientes;

- (ii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo das obrigações, bens e direitos estipulados neste instrumento;*
- (iii) Todos os mandatos outorgados nos termos deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação (se e quando existentes), o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;*
- (iv) Além das autorizações societárias que foram celebradas previamente ou concomitante à data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro foi ou será necessária para a celebração e o cumprimento deste instrumento, exceto se especificamente previsto neste instrumento e/ou no Lastro, conforme aplicável;*
- (v) Não existe qualquer disposição em outros acordos ou contratos de qualquer natureza, ou qualquer outro fato que impeça ou restrinja a constituição das obrigações assumidas e/ou o exercício de direitos outorgados neste instrumento, prevalecendo as disposições deste instrumento sobre quaisquer outros acordos ou contratos, de mesma natureza, de que sejam parte, tendo sido praticados todos os atos necessários em vista de quaisquer outros documentos ou formalidades legais, para regular a devida e eficaz constituição das presentes obrigações;*
- (vi) Não há qualquer Demanda que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, as obrigações, os bens ou os direitos estipulados neste instrumento; e*
- (vii) 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 ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo, em boa-fé, a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.*

7.3. Declarações da(s) Fiduciante(s) sobre a Garantia. Em relação à presente Garantia, a(s) Fiduciante(s) declara(m), na presente data, de forma individual e conforme aplicável, que:

- (i) É a única e legítima titular, de pleno direito, do(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (ii) O(s) Imóvel(is) Garantia está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer Ônus ou gravame, restrição, cessão, penhor, penhora, condição de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções (exceto pela forma prevista neste instrumento e nos demais Documentos da Operação), controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possa(m), ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a presente Garantia;*
- (iii) Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas ao patrimônio histórico, cultural, arqueológico nos âmbitos federal, estadual e municipal;*

- (iv) *Não há restrições ao(s) Imóvel(is) Garantia relacionadas às unidades de conservação federal, estadual e/ou municipal, e respectiva zona de amortecimento, ou, ainda, a áreas de preservação permanente;*
- (v) *Não há sobre o(s) Imóvel(is) Garantia qualquer restrição de natureza socioambiental;*
- (vi) *Não há processo de desapropriação relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao(s) Imóvel(is) Garantia;*
- (vii) *O(s) Imóvel(is) Garantia não estão localizadas em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;*
- (viii) *Previamente à aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, foi realizada auditoria jurídica de tal(is) Imóvel(is) Garantia, a qual foi concluída como satisfatória para a referida aquisição do(s) Imóvel(is) Garantia, sendo certo que tal auditoria teve por escopo a análise do(s) Imóvel(is) Garantia, dos então proprietários e seus antecessores nos últimos 10 (dez) anos contados da data da respectiva aquisição;*
- (ix) *Não há débito fiscal incidente sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia;*
- (x) *Não há débito sobre o(s) Imóvel(is) Garantia perante o Instituto Nacional do Seguro Social, perante a Secretaria da Receita Federal e perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, que possa, ainda que indiretamente, invalidar a presente Garantia;*
- (xi) *Não há qualquer auto de infração, intimação ou penalidade imposta pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao(s) Imóvel(is) Garantia, que possa depreciá-los ou afetá-los, ainda que indiretamente;*
- (xii) *Não há ação, procedimento ou investigação em curso relativo a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa à terceiros, tampouco referente a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativo à(s) Fiduciante(s), às suas atividades ou ao(s) Imóvel(is) Garantia que afete ou possa afetar, ainda que indiretamente, a presente Garantia; e*
- (xiii) *Exclusivamente dentro dos limites permitidos em lei, renuncia expressamente ao exercício de qualquer direito de preferência ou direito de venda conjunta na hipótese de excussão da presente Garantia, inclusive no caso de estar estabelecido de forma contrária em instrumento apartado.*

7.4. Diligência. *As declarações acima são realizadas no limite do melhor conhecimento da respectiva Parte a respeito do tema, sendo certo, no entanto, que todas as Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as respectivas declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.*

7.5. Validade das Declarações. *As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e durante a vigência da Operação.*

DESPESAS

8.1. Despesas. Observado o disposto no Lastro, a Devedora responde exclusivamente por todas as despesas decorrentes das e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, inclusive aquelas relativas a cartórios, Juntas Comerciais, Receita Federal e a eventuais verificações e/ou auditorias previstas nos Documentos da Operação (se aplicável), bem como aquelas relacionadas a débitos junto ao INSS, de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União, e a qualquer tributo devido.

8.2. Reembolso de Despesas. A Devedora deve reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa decorrentes de e/ou relacionados às obrigações bens e direitos estipulados neste instrumento, eventualmente adiantada pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Lastro), observadas as regras, prazos e procedimentos estabelecidos no Lastro para tanto.

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

CAPÍTULO

CESSÃO

9.1. Cessão. As Partes desde já reconhecem que somente poderão ceder ou transferir, por qualquer forma, os direitos e obrigações estipulados neste instrumento mediante prévia autorização da(s) outra(s) Parte(s), ressalvada a hipótese de cessão ou dação em pagamento (parcial ou total) dos ativos integrantes do patrimônio separado dos CRI aos Titulares dos CRI, para quitação dos CRI, conforme deliberado pelos referidos titulares e/ou na forma permitida pela Lei 14.430.

CAPÍTULO

TÉRMINO

10.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou mediante excussão integral da presente Garantia.

10.2. Quitação. Em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário fornecerá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá de baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a fornecer termo de quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, inclusive para fins de liberação da presente garantia, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

CAPÍTULO

REGISTROS

11.1. Registro em Oficial de Registro de Imóveis. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos devem ser registrados no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP, pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s), nos termos do Lastro.

11.1.1. O protocolo deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o Oficial de Registro de Imóveis competente deve ser realizado em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

11.1.2. O registro deste instrumento e de seus eventuais aditamentos perante o Oficial de Registro de Imóveis competente deve ser concluído em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da respectiva data de protocolo.

11.1.3. A Fiduciante obriga-se a fornecer à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, a matrícula do(s) Imóvel(is) Garantia, contemplando o registro da AFI em favor da Fiduciária, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que ocorrer a referida averbação.

11.2. Exigências. Na hipótese de o Oficial de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo do respectivo registro acima estipulado será prorrogado, automaticamente, quantas vezes forem necessárias, por igual período, enquanto a Fiduciante comprovar que está envidando seus melhores esforços para a resolução dos pontos de exigência, para que a(s) respectiva(s) Fiduciante(s) possa(m) cumprir diligentemente as exigências comprovadamente formuladas.

11.3. Comprovação. Os comprovantes dos respectivos protocolos e registros acima devem ser entregues pela(s) Fiduciante(s) à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização ou obtenção, conforme o caso.

11.4. Obrigações de Registro. Sem prejuízo do disposto acima, caso ao término do prazo acordado, ainda não tenha recebido evidência do referido protocolo e/ou registro, conforme o caso, poderá a Securitizadora, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao protocolo e/ou registro aqui mencionados, às expensas da Fiduciante.

11.5. Escritura Pública. As Partes concordam que este instrumento possui efeitos de escritura pública, conforme previsto no artigo 38 da Lei 9.514, ficando, portanto, o Oficial de Registro de Imóveis autorizado a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários à regularização deste instrumento, obrigando-se as Partes a assinar todos os documentos (inclusive instrumentos de rratificação ou aditamento, caso isto se faça necessário) para atender exigência formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis, como condição para efetivar o registro deste instrumento, bem como apresentar todos os documentos e informações exigidas, além de tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à viabilização desse registro.

11.6. Autorização ao Oficial do Registro de Imóveis. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do Registro de Imóveis proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

CAPÍTULO COMUNICAÇÕES

12.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e

Empresarial
CEP 06.454-020, Barueri, SP
At.: Departamento financeiro
Telefone: 114191-3560
E-mail: anapaula@cnl.com.br

Virgo Companhia de Securitização

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

12.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pelos Correios, nos endereços acima.

12.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

12.2.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

12.2.3. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.”

12.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer dos dados de comunicação acima deve ser informada imediatamente a todas as demais Partes. A mudança, tanto pela Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

12.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de alteração de dados de comunicação não informada nos termos acima.

CAPÍTULO
DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas,

memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

13.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores 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.

13.3. Negócio Jurídico 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 (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

13.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

13.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

13.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

13.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

13.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (x) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por RTD, RGI e/ou Junta(s) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (xi) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);

- (xii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (xiii) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (xiv) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros;
- (xv) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI;
- (xvi) Se necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação e/ou exigidas por lei;
- (xvii) Se necessário para refletir a alteração da proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e
- (xviii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

13.8. **Novação.** As Partes concordam e consentem, maneira livre, esclarecida e inequívoca que, a realização de alteração a qualquer dos termos ou condições previstos neste instrumento somente poderá ser considerada como uma novação por qualquer terceiro se, nos termos do artigo 361 do Código Civil, o ânimo de novar das Partes for inequivocamente confirmado, por meio de declaração expressa de todas as Partes nesse sentido, constante no aditamento celebrado para a respectiva alteração. Assim, a menos que tal confirmação seja expressamente declarada pelas Partes no aditamento, como mencionado, eventual alteração dos termos e condições deste instrumento será simplesmente confirmação dos demais termos e condições já existentes e, portanto, não implicará em novação.

13.9. **Anexos.** Os Anexos a este instrumento, se existentes, são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

13.10. **Vigência.** Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

13.11. **Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

13.12. **Título Executivo.** Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, 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, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

13.13. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela(s) Fiduciante(s), conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

13.14. Proteção de Dados. As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação, estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação, conforme necessário.

13.15. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

13.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, da Lei 14.063, da MP 2.200-2, do Decreto 10.278, bem como do Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

13.16.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Notas, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

13.16.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CAPÍTULO

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

14.1. Legislação aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro. Fica eleito o foro Comarca de São Paulo, SP, para dirimir quaisquer questões relacionadas ao presente instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, SP, 26 de junho de 2025.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]*

CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOME: RENATO ISHIKAWA
CARGO: SÓCIO
CPF N.º: 016.732.118-87
E-MAIL: RENATO@CNL.COM.BR

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOME: LUISA HERKENHOFF MIS
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 122.277.507-74
E-MAIL: LUISA.HERKENHOFF@VIRGO.INC

NOME: FELIPE CESAR DE OLIVEIRA
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 430.376.758-10
E-MAIL: FELIPE.OLIVEIRA@VIRGO.INC

ANEXO

IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) GARANTIA

Matrícula	930
Registro de Imóveis	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP
Endereço	Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, n.º 3674, Cidade Tamboré, Santana de Parnaíba, SP, CEP 06543-0001
Proprietário	CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38
Descrição do Imóvel	Conforme Matrícula 930 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba - SP
Valor de Avaliação	R\$ 381.624.799,46 (trezentos e oitenta e um milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, setecentos e noventa e nove reais e quarenta e seis centavos).
% Relação à Dívida	140,30% (cento e quarenta inteiros e trinta centésimos por cento)
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 27 de dezembro de 2021, pelo 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP, Livro 5083, Fls. 131 – 138.

ANEXO

UNIDADES

Unidade	Preço Tab.	% da Dívida
T01-01A	R\$ 2.065.800,00	3,2790%
T01-01B	R\$ 2.273.900,00	3,6094%
T01-02A	R\$ 1.602.600,00	2,5438%
T01-02B	R\$ 1.887.200,00	2,9956%
T01-11A	R\$ 1.522.200,00	2,4162%
T01-11B	R\$ 1.538.300,00	2,4417%
T01-12A	R\$ 1.586.300,00	2,5179%
T01-21A	R\$ 1.538.200,00	2,4416%
T01-21B	R\$ 1.554.400,00	2,4673%
T01-31B	R\$ 1.554.400,00	2,4673%
T01-32A	R\$ 1.686.299,80	2,6767%
T01-41A	R\$ 2.002.200,00	3,1781%
T01-41B	R\$ 2.017.600,00	3,2025%
T01-42A	R\$ 2.055.000,00	3,2619%
T01-42B	R\$ 2.057.100,00	3,2652%
T02-01A	R\$ 3.177.500,00	5,0437%
T02-01B	R\$ 2.216.500,00	3,5183%
T02-02A	R\$ 2.225.900,00	3,5332%
T02-11A	R\$ 1.927.500,00	3,0595%
T02-11B	R\$ 1.538.300,00	2,4417%
T02-12B	R\$ 1.587.100,00	2,5192%
T02-21B	R\$ 1.539.000,00	2,4429%
T02-22A	R\$ 2.006.200,00	3,1844%
T02-32A	R\$ 2.006.200,00	3,1844%
T02-41A	R\$ 2.709.800,00	4,3013%
T02-41B	R\$ 1.994.400,00	3,1657%
T02-42A	R\$ 2.573.500,00	4,0849%
T03-02B	R\$ 1.883.000,00	2,9889%
T03-11A	R\$ 1.927.500,00	3,0595%
T03-11B	R\$ 1.538.300,00	2,4417%
T03-12A	R\$ 1.963.600,00	3,1168%
T03-21A	R\$ 1.947.800,00	3,0917%

T03-22A	R\$	2.025.700,00	3,2154%
T03-31A	R\$	1.947.800,00	3,0917%
T03-32B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T03-41A	R\$	2.524.600,00	4,0073%
T03-41B	R\$	2.014.800,00	3,1981%
T08-01B	R\$	2.982.600,00	4,7343%
T08-02A	R\$	2.367.499,82	3,7579%
T08-02B	R\$	1.593.500,00	2,5294%
T08-11A	R\$	2.293.700,00	3,6408%
T08-11B	R\$	1.602.300,00	2,5433%
T08-12A	R\$	2.005.600,00	3,1835%
T08-12B	R\$	1.603.100,00	2,5446%
T08-21A	R\$	2.317.800,00	3,6790%
T08-21B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T08-31A	R\$	2.317.800,00	3,6790%
T08-31B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T08-41A	R\$	3.000.800,00	4,7632%
T08-41B	R\$	2.100.400,00	3,3340%
T08-42A	R\$	2.605.900,00	4,1363%
T08-42B	R\$	2.091.700,00	3,3202%
T09-01A	R\$	3.432.000,00	5,4476%
T09-02A	R\$	2.209.400,00	3,5070%
T09-02B	R\$	2.487.500,00	3,9484%
T09-11A	R\$	2.197.400,00	3,4879%
T09-11B	R\$	1.762.600,00	2,7978%
T09-12A	R\$	2.005.600,00	3,1835%
T09-12B	R\$	1.587.100,00	2,5192%
T09-21A	R\$	2.220.400,00	3,5244%
T09-22A	R\$	2.025.700,00	3,2154%
T09-22B	R\$	1.603.000,00	2,5444%
T09-31B	R\$	1.781.100,00	2,8271%
T09-41A	R\$	2.878.100,00	4,5684%
T09-42B	R\$	2.060.400,00	3,2705%
T10-01A	R\$	2.825.300,00	4,4846%
T10-02A	R\$	2.316.700,00	3,6773%
T10-02B	R\$	2.548.600,00	4,0454%
T10-11A	R\$	2.101.000,00	3,3349%
T10-11B	R\$	2.197.400,00	3,4879%
T10-12A	R\$	2.089.499,84	3,3167%
T10-12B	R\$	1.986.300,00	3,1529%
T10-21A	R\$	2.123.100,00	3,3700%
T10-21B	R\$	2.220.400,00	3,5244%
T10-22B	R\$	2.006.200,00	3,1844%
T10-31A	R\$	2.123.100,00	3,3700%
T10-31B	R\$	2.220.400,00	3,5244%
T10-32A	R\$	2.006.200,00	3,1844%
T10-32B	R\$	2.006.200,00	3,1844%
T10-41A	R\$	2.734.600,00	4,3406%
T10-42A	R\$	2.599.200,00	4,1257%
T10-42B	R\$	2.595.800,00	4,1203%
T11-01B	R\$	2.533.700,00	4,0217%
T11-02B	R\$	2.665.800,00	4,2314%
T11-11A	R\$	2.197.400,00	3,4879%

T11-12A	R\$	1.986.300,00	3,1529%
T11-12B	R\$	1.986.300,00	3,1529%
T11-21A	R\$	2.220.400,00	3,5244%
T11-22A	R\$	2.006.200,00	3,1844%
T11-22B	R\$	2.006.200,00	3,1844%
T11-32A	R\$	2.006.200,00	3,1844%
T11-32B	R\$	2.006.200,00	3,1844%
T11-41A	R\$	2.850.500,00	4,5246%
T11-41B	R\$	2.854.300,00	4,5306%
T11-42A	R\$	2.593.700,00	4,1170%
T11-42B	R\$	2.593.700,00	4,1170%
T12-01A	R\$	2.842.600,00	4,5121%
T12-01B	R\$	2.058.000,00	3,2667%
T12-02A	R\$	2.078.600,00	3,2994%
T12-02B	R\$	1.877.500,00	2,9802%
T12-11A	R\$	2.197.400,00	3,4879%
T12-11B	R\$	1.762.600,00	2,7978%
T12-12A	R\$	2.005.600,00	3,1835%
T12-21A	R\$	2.220.400,00	3,5244%
T12-22A	R\$	2.025.700,00	3,2154%
T12-22B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T12-31A	R\$	2.220.400,00	3,5244%
T12-41A	R\$	2.863.200,00	4,5448%
T12-41B	R\$	2.317.800,00	3,6790%
T12-42A	R\$	2.597.200,00	4,1225%
T12-42B	R\$	2.077.800,00	3,2981%
T13-11A	R\$	1.762.600,00	2,7978%
T13-11B	R\$	1.682.500,00	2,6706%
T13-12A	R\$	1.602.300,00	2,5433%
T13-12B	R\$	1.522.200,00	2,4162%
T13-21A	R\$	1.781.100,00	2,8271%
T13-21B	R\$	1.700.100,00	2,6986%
T13-22A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T13-22B	R\$	1.538.200,00	2,4416%
T13-31A	R\$	1.781.100,00	2,8271%
T13-41A	R\$	2.294.100,00	3,6414%
T13-42A	R\$	2.059.800,00	3,2695%
T13-42B	R\$	1.978.700,00	3,1408%
T04-01A	R\$	2.896.100,00	4,5970%
T04-02A	R\$	2.327.000,00	3,6937%
T04-02B	R\$	2.194.400,00	3,4832%
T04-11A	R\$	1.927.500,00	3,0595%
T04-11B	R\$	1.538.300,00	2,4417%
T04-12A	R\$	1.962.600,00	3,1152%
T04-12B	R\$	1.602.300,00	2,5433%
T04-21A	R\$	1.947.800,00	3,0917%
T04-21B	R\$	1.554.400,00	2,4673%
T04-22A	R\$	2.025.700,00	3,2154%
T04-22B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T04-31A	R\$	1.947.800,00	3,0917%
T04-32B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T04-41A	R\$	2.524.600,00	4,0073%
T04-41B	R\$	1.997.300,00	3,1703%

T04-42B	R\$	2.088.700,00	3,3154%
T05-02A	R\$	1.860.700,00	2,9535%
T05-11A	R\$	1.602.300,00	2,5433%
T05-11B	R\$	1.602.300,00	2,5433%
T05-12A	R\$	1.603.100,00	2,5446%
T05-12B	R\$	1.603.100,00	2,5446%
T05-21A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T05-21B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T05-22A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T05-22B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T05-31A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T05-31B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T05-32A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T05-32B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T05-41A	R\$	2.096.700,00	3,3281%
T05-41B	R\$	2.096.700,00	3,3281%
T05-42A	R\$	2.077.800,00	3,2981%
T06-02A	R\$	1.760.800,00	2,7949%
T06-02B	R\$	1.970.900,00	3,1284%
T06-11A	R\$	1.602.300,00	2,5433%
T06-11B	R\$	1.603.100,00	2,5446%
T06-12A	R\$	1.603.100,00	2,5446%
T06-12B	R\$	1.603.100,00	2,5446%
T06-21A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T06-21B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T06-22A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T06-22B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T06-31A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T06-31B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T06-32A	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T06-32B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T06-41A	R\$	2.096.700,00	3,3281%
T06-41B	R\$	2.096.700,00	3,3281%
T06-42A	R\$	2.077.800,00	3,2981%
T06-42B	R\$	2.077.800,00	3,2981%
T07-02A	R\$	2.472.000,00	3,9238%
T07-02B	R\$	2.600.900,00	4,1284%
T07-11A	R\$	2.197.400,00	3,4879%
T07-11B	R\$	1.762.600,00	2,7978%
T07-12A	R\$	2.005.600,00	3,1835%
T07-12B	R\$	1.603.100,00	2,5446%
T07-21A	R\$	2.220.400,00	3,5244%
T07-21B	R\$	1.781.100,00	2,8271%
T07-22A	R\$	2.025.700,00	3,2154%
T07-22B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T07-31A	R\$	2.220.400,00	3,5244%
T07-32A	R\$	2.025.700,00	3,2154%
T07-32B	R\$	1.619.200,00	2,5702%
T07-41A	R\$	2.874.700,00	4,5630%
T07-41B	R\$	2.302.700,00	3,6551%
T07-42B	R\$	2.079.100,00	3,3002%

ANEXO
MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

[Qualificação da Fiduciária] (“Fiduciária”), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos Imóveis situados na Cidade de [==], Estado de [==], quais sejam (i) [==], [==] e [==] registrados perante o [==]º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de [==]/[==] (“Imóveis”), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [==] de [==] de 20[==] (“Alienação Fiduciária de Imóveis”) com a [Qualificação da(s) Fiduciante] (“Fiduciante(s)”), na qualidade de fiduciante(s), autoriza por meio deste ato o cancelamento da garantia constituída sobre os Imóveis, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis, supra citadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento]

ANEXO
MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato, **CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.058.180/0001-38, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Outorgante**” ou “**Fiduciante**”), nomeia e constitui como sua bastante procuradora a **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Outorgada**”), a quem confere, no âmbito do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“**Contrato**”) amplos e específicos poderes para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, mas sempre dentro do limite do Contrato, bem como as obrigações, bens e direitos nele previstos, com poderes para praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da alienação fiduciária objeto do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, SP, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Outorgante, bem como para praticar todos os atos, bem como firmar quaisquer documentos necessários, úteis ou convenientes ao cabal desempenho do presente mandato.

Esta procuração será válida, até que todas as obrigações da Fiduciante previstas no Contrato tenham sido integralmente satisfeitas. A Outorgada poderá, ainda, substabelecer os poderes que lhe são outorgados nesta procuração. A Outorgada é ora nomeada procuradora da Outorgante em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos do artigo 684 do Código Civil. Esta procuração será interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil. Esta procuração e o exercício dos direitos nela outorgados estão vinculados ao Contrato. Os termos aqui não definidos têm o significado a eles atribuídos no Contrato.

{A presente procuração é outorgada em {Data de Assinatura}, na cidade de {Cidade}, estado de {Estado}.}

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E9YEN-V7QYE-C9G9K-YHPHL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

RENATO ISHIKAWA (CPF ***.732.118-**))

LUISA HERKENHOFF MIS (CPF ***.277.507-**))

Felipe Cesar de Oliveira (CPF ***.376.758-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/E9YEN-V7QYE-C9G9K-YHPHL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



AURA

T A M B O R É

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, BEM COMO PARA FINS DO ARTIGO 26, CAPUT E §1º DA LEI 14.430 E DO INCISO VIII DO ARTIGO 2º DO SUPLEMENTO A À RESOLUÇÃO CVM 160 E DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO PERANTE A CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Securitizadora

Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 286ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta Centralizadora, bem como sobre os recursos decorrentes destes;
- (ii) Nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) As informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria “S2”;
- (v) Encontra-se registrada perante a CVM sob o código n.º 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de

funcionamento normal e registro atualizado;

- (vi) Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de 1.000 (mil) CRI para cada série.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, 25 de junho de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 122.277.507-74
E-mail: luisa.herkenhoff@virgo.inc

Nome: Felipe Cesar de Oliveira
Cargo: Procurador
CPF n.º: 430.376.758-10
E-mail: felipe.oliveira@virgo.inc



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8U2LN-6Q3SE-QMWCE-HUKPT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

LUISA HERKENHOFF MIS (CPF ***.277.507-**))

Felipe Cesar de Oliveira (CPF ***.376.758-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/8U2LN-6Q3SE-QMWCE-HUKPT>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AURA

T A M B O R É

ANEXO VII

INSTRUMENTO DE DECISÃO DE SÓCIA ÚNICA DA DEVEDORA QUE DELIBEROU SOBRE A EMISSÃO E A OUTORGA DAS GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ 44.058.180/0001-38

NIRE 35.238.034.452

INSTRUMENTO DE DECISÃO DA SÓCIA ÚNICA

CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 04.598.474/0001-38, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.219.440.335, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seu administrador **Renato Ishikawa**, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG sob o nº 2.339.785-85 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 016.732.118-87, com endereço comercial na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020;

única sócia e titular de quotas representativas da totalidade do capital social da **CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 44.058.180/0001-38, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.238.034.452 (“**Sociedade**”).

RESOLVE o quanto segue:

(i) aprovar a realização pela Sociedade de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro (“**Operação**”), mediante a emissão de notas comerciais escriturais (“**Emissão**” e “**Notas Comerciais**”, respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão (“**Termo de Emissão**”), com as características e condições principais abaixo descritas, e que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do Termo de Emissão, a serem subscritas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob n.º 08.769.451/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 (“**Securitizadora**”); a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão (“**CCI**”), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* (“**Escritura de Emissão de CCI**”); e a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário (“**Termo de Securitização**”);

- (a) **Número de Emissão:** a Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Sociedade;
- (b) **Número de Séries:** a Emissão das Notas Comerciais será realizada em 4 (quatro) séries;
- (c) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão é de até R\$ 272.000.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões de reais), distribuídos entre as séries da seguinte forma:
- (i) R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais) para as Notas Comerciais (Série 1);
 - (ii) R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais) para as Notas Comerciais (Série 2);
 - (iii) R\$ 93.000.000,00 (noventa e três milhões de reais) para as Notas Comerciais (Série 3); e
 - (iv) R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais) para as Notas Comerciais (Série 4).
- (d) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida;
- (e) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 272.000 (duzentas e setenta e duas mil) Notas Comerciais, distribuídas entre as séries da seguinte forma:
- (i) 63.000 (sessenta e três mil) Notas Comerciais (Série 1);
 - (ii) 106.000 (cento e seis mil) Notas Comerciais (Série 2);
 - (iii) 93.000 (noventa e três mil) Notas Comerciais (Série 3); e
 - (iv) 10.000 (dez mil) Notas Comerciais (Série 4).
- (f) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos obtidos pela Sociedade por meio da Emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Sociedade, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (g) **Local de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, o local da Emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo Estado de São Paulo;
- (h) **Data de Emissão:** a data de emissão das Notas Comerciais será aquela prevista no Termo de Emissão;
- (i) **Prazo e Data de Vencimento:** as Notas Comerciais terão o prazo previsto no Termo de Emissão;
- (j) **Comprovação de Titularidade:** para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, observado o disposto na Lei n.º 14.195/2021 e no Termo de Emissão;

- (k) **Registro para Colocação e Negociação:** a colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não; e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada;
- (l) **Subscrição:** as Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo boletim de subscrição;
- (m) **Resgate:** o resgate das Notas Comerciais, seja antecipado, facultativo ou não, ou programado, ocorrerá conforme as hipóteses previstas no Termo de Emissão;
- (n) **Garantia Fidejussória:** as Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória, na forma de aval na forma prevista no Termo de Emissão;
- (o) **Garantias Reais:** as Notas Comerciais contarão com garantia real, representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Alienação Fiduciária de Participações, na forma prevista no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (p) **Outras Garantias:** as Notas Comerciais terão ainda, como garantias, a constituição de fundo de despesas, fundo de reserva e fundo de obras, cada qual na forma prevista no Termo de Emissão;
- (q) **Data de Integralização:** qualquer data que ocorrer uma integralização de Notas Comerciais pela Securitizadora, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (r) **Integralização:** as Notas Comerciais serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos de integralizações dos CRI, pelo Preço de Integralização, nas respectivas Datas de Integralização, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (s) **Vencimento Antecipado:** a Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Sociedade decorrentes do Termo de Emissão, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis estabelecidos no Termo de Emissão;
- (t) **Encargos Moratórios:** em caso de mora de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, a Sociedade ficará, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido

e não pago; juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, na forma prevista no Termo de Emissão;

(u) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente, na forma prevista no Termo de Emissão;

(v) **Remuneração:** As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará, de acordo com cada série, conforme fórmula constante no Termo de emissão:

- (i) *Notas (Série 1):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (ii) *Notas (Série 2):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (iii) *Notas (Série 3):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,79% (dois inteiros e setenta e nove centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (iv) *Notas (Série 4):* juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,78% (dois inteiros e setenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

(w) **Amortização:** a amortização das Notas Comerciais, seja ordinária ou extraordinária, facultativa ou não, será realizada de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão;

(x) **Periodicidade de Pagamentos:** os valores devidos a título de Remuneração das Notas Comerciais serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas datas de pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, na forma prevista no Termo de Emissão;

(y) **Forma de Pagamento:** os pagamentos devidos pela Sociedade em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta da Operação, na forma prevista no Termo de Emissão;

- (z) **Classificação de Risco:** as Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*);
 - (aa) **Repactuação:** não haverá repactuação programada das Notas Comerciais; e
 - (bb) **Demais Condições:** todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais serão previstas no Termo de Emissão.
- (ii) aprovar a constituição, pela Sociedade, em favor da Securitizadora, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade no âmbito da Operação (**“Obrigações Garantidas”**), incluindo (ii.1) a alienação fiduciária de imóveis prevista no respectivo instrumento público ou privado *de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (**“Alienação Fiduciária de Imóvel”**); (ii.2) a outorga da cessão fiduciária de direitos creditórios definidos nos Documentos da Operação, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Sociedade, pela Securitizadora e outros (**“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”**); (ii.3) a constituição de fundo recursos necessários para fazer frente ao pagamento de despesas da Operação durante a Operação (**“Fundo de Despesas”**), fundo de recursos necessários para as obras do Empreendimento (**“Fundo de Obras”**) e fundo de recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Sociedade e/ou dos garantidores durante a Operação (**“Fundo de Reserva”**; e em conjunto com Fundo de Despesas e Fundo de Obras, **“Fundos”**), cada qual na forma prevista no Termo de Emissão; e (ii.4) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação, em favor da Securitizadora, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação e por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto (**“Documentos da Operação”**);
- (iii) a anuência da Sociedade à alienação fiduciária de quotas detidas pela sócia única da Sociedade, representativas da totalidade de seu capital social, na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a sócia única da Sociedade e a Securitizadora, com anuência da Sociedade (**“Alienação Fiduciária de Participações”** e **“Contrato de Alienação Fiduciária de Participações”**, respectivamente), de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (iv) aprovar a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(v) autorizar a administração da Sociedade a celebrar os Documentos da Operação pertinentes, eventuais aditamentos para alteração de quaisquer condições da Operação, incluindo, mas não se limitando a, para a emissão de novas séries, emissão de novas notas comerciais na Operação e alteração do valor total de emissão da Operação; bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para implementar a Operação, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

(vi) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação.

E, por estar assim ajustado, o sócio único assina o presente instrumento.

Barueri/SP, 26 de junho de 2025.

DocuSigned by
Renato Ishikawa
Signed By: RENATO ISHIKAWA 01072211887
CPF: 01072211887
Signing Time: 27 de junho de 2025 | 15:42 BRT
© ICP-Brasil, OJ: Sistema da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issued: AC ONLINE RFB-V5
4C2363A35CB142A

CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

(por Renato Ishikawa)



AURA

T A M B O R É

ANEXO VIII

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS DAS GARANTIDORAS PESSOA JURÍDICA QUE DELIBERARAM SOBRE A OUTORGA DAS GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ 04.598.474/0001-38

NIRE 35.219.440.335

**ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 26 DE JUNHO DE 2025**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 26 dias do mês de junho de 2025, às 10h00, na sede social da **CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“Sociedade”)**, localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2003, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no Artigo 1.072, §2º, do Código Civil, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.
3. **MESA:** **Presidente** – Sr. Renato Ishikawa; **Secretário** – Sr. Mauro Ishikawa.
4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
- (i) a realização pela **CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 44.058.180/0001-38, com sede na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Cauaxi, n.º 350, 20º Andar, Sala 2001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-020 (**“SPE”**), de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro (**“Operação”**), mediante a emissão de notas comerciais escriturais pela SPE (**“Emissão”** e **“Notas Comerciais”**, respectivamente), na forma do respectivo termo de emissão (**“Termo de Emissão”**), a serem subscritas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900 (**“Securitizadora”**); a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão (**“CCI”**), na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário* (**“Escritura de Emissão de CCI”**); e a vinculação da Escritura de Emissão de CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário (**“Termo de Securitização”**);
- (ii) a constituição, pela Sociedade, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE no âmbito da Operação (**“Obrigações Garantidas”**), incluindo (ii.1) a outorga de garantia fidejussória, na forma de aval, constituindo-se a Sociedade, em caráter irrevogável

e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a SPE, por todas as Obrigações Garantidas (**“Aval”**), na forma estabelecida no Termo de Emissão; (ii.2) a outorga de alienação fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, sobre a totalidade das quotas detidas pela Sociedade no capital social da SPE, na forma prevista no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora e outros, com anuência da SPE (**“Alienação Fiduciária de Participações”**); e (ii.3) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação, em favor da Securitizadora (**“Garantias Adicionais”**), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto (**“Documentos da Operação”**);

(iii) a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário;

(iv) a autorização à administração da Sociedade para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação; e

(v) a ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade referentes à Operação.

5. DELIBERAÇÕES: após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) aprovar a anuência da Sociedade à realização da Operação pela SPE, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(ii) aprovar a constituição pela Sociedade, em favor da Securitizadora, do Aval e da Alienação Fiduciária de Participações, bem como das Garantias Adicionais, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação;

(iii) aprovar a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(iv) autorizar a administração da Sociedade a celebrar os Documentos da Operação pertinentes, eventuais aditamentos para alteração de quaisquer condições da Operação, incluindo, mas não se limitando a, para a emissão de novas séries, emissão de novas notas comerciais na Operação e alteração do valor total de emissão da Operação; bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para implementar a Operação, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar

prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

(v) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação.

6. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Barueri/SP, 26 de junho de 2025.

Mesa:

DocuSigned by
Renato Ishikawa
Signed By: RENATO ISHIKAWA 01673211887
CPF: 01673211887
Signing Time: 27 de junho de 2025 | 15:41 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC ONLINE RFB v5
ICP-Brasil
4C2363A32CB742A...

RENATO ISHIKAWA
Presidente

Assinado de forma digital por
MAURO ISHIKAWA:09043096814
Dados: 2025.06.27 12:20:40 -03'00'

MAURO ISHIKAWA
Secretário

Sócios:

DocuSigned by
Renato Ishikawa
Signed By: RENATO ISHIKAWA 01673211887
CPF: 01673211887
Signing Time: 27 de junho de 2025 | 15:41 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC ONLINE RFB v5
ICP-Brasil
4C2363A32CB742A...

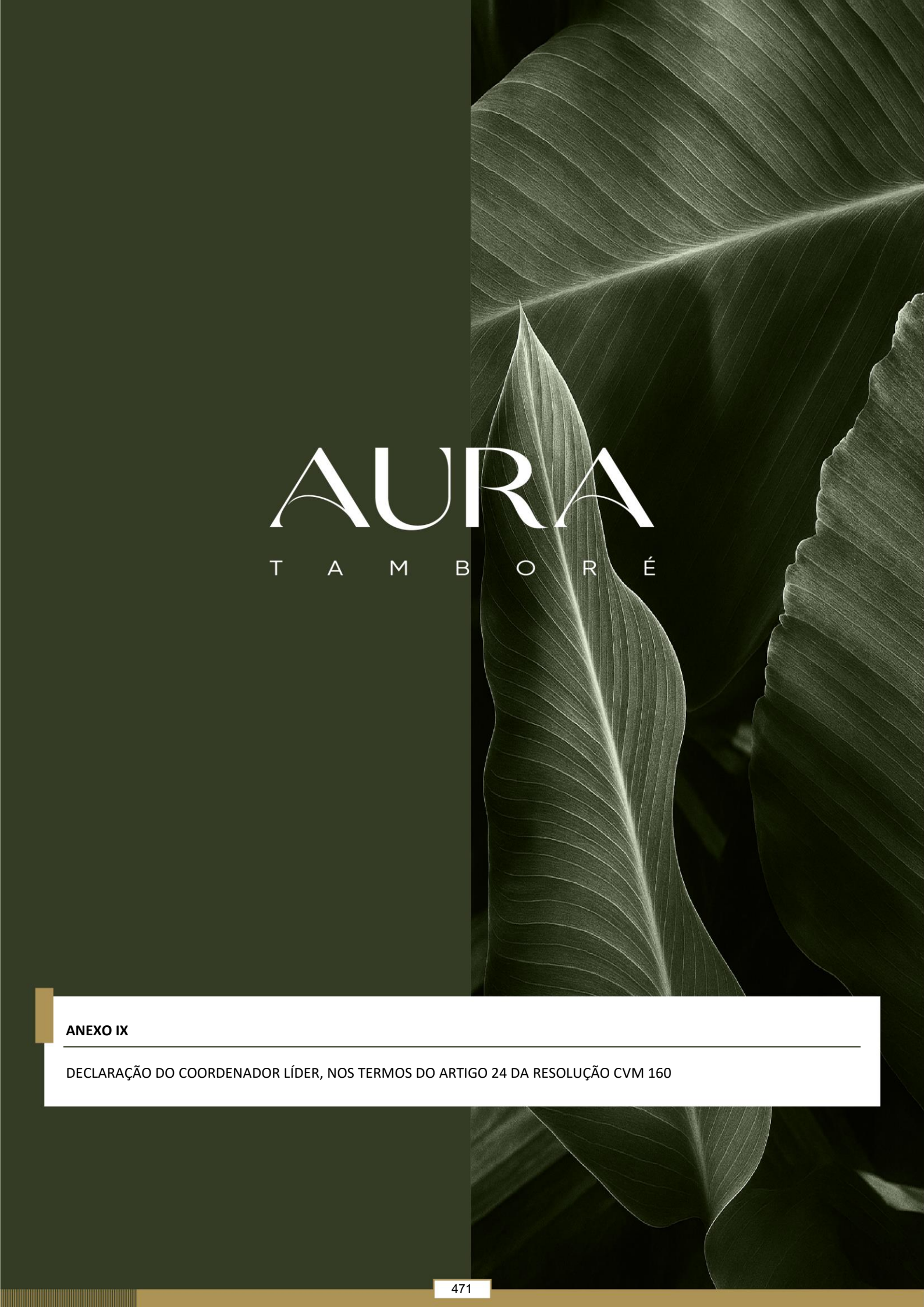
RENATO ISHIKAWA

Assinado de forma digital por MAURO
ISHIKAWA:09043096814
Dados: 2025.06.27 12:19:49 -03'00'

MAURO ISHIKAWA

(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. realizada em 26 de junho de 2025.)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AURA

T A M B O R É

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração do Coordenador Líder

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**”), para fins de atendimento ao previsto na Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 286ª emissão (“**Emissão**” e “**CRI**”, respectivamente), da **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações, registrada perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Securitizadora**”), declara, para todos os fins e efeitos, ter agido com diligência para, em conjunto com a Securitizadora, assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (Quatro) Séries, da 286ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Termo de Securitização”)*.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

O O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, 26 de junho de 2025.

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

Nome: Benedito Cesar Luciano
Cargo: Diretor
CPF n.º: 077.846.378-88
E-mail: cesar.luciano@oslodtvm.com

Nome: Bruno Gomes Dias da Motta
Cargo: Diretor
CPF n.º: 101.622.347-16
E-mail: bmotta@oslodtvm.com



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4S7R2-KFRZG-7357U-NN92N

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Benedito Cesar Luciano (CPF ***.846.378-**)

BRUNO GOMES DIAS DA MOTTA (CPF ***.622.347-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/4S7R2-KFRZG-7357U-NN92N>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



AURA

T A M B O R É

ANEXO X

DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA AUDITADA DA CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E EMPRESAS DO GRUPO ECONÔMICO CNL REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
E
EMPRESAS DO GRUPO ECONÔMICO CNL**

Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024

CNL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
E
EMPRESAS DO GRUPO ECONÔMICO CNL

CONTEÚDO

Relatório de Compilação dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	6
Notas Explicativas às demonstrações contábeis	7 - 33



RELATÓRIO DE COMPILAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Cotistas e Administradores da

CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda ("CNL" ou "Grupo econômico CNL")Barueri – SP

Compilamos as demonstrações contábeis anexas da **CNL Empreendimentos e Empresas** que compõem o **Grupo econômico CNL** com base nas informações que V.Sas. nos forneceram. Essas demonstrações contábeis compreendem o balanço patrimonial da **CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.** e do **Grupo econômico CNL** para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, comparativamente a 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, assim como um resumo das políticas contábeis significativas e outras notas explicativas.

Realizamos este trabalho de compilação de acordo com a NBC TSC 4410 - Trabalho de Compilação de Informações Contábeis.

Aplicamos nosso conhecimento especializado em emissão de relatórios contábeis e financeiros para auxiliar V.Sas. na elaboração e apresentação dessas demonstrações contábeis com base nas práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras. Cumprimos os requisitos éticos pertinentes, inclusive os princípios de integridade, objetividade, competência e zelo profissional. Essas demonstrações contábeis e a exatidão e a integralidade das informações usadas para compilá-las são de responsabilidade de V.Sas.

Uma vez que o trabalho de compilação não é trabalho de asseguração, não temos que verificar a exatidão ou integralidade das informações que V.Sas. nos forneceram para compilar essas demonstrações contábeis. Dessa forma, não expressamos opinião de auditoria ou conclusão de revisão sobre se essas demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as bases contábeis descritas na nota explicativa nº 4.

Conforme mencionado na letra a) da nota explicativa nº 2, as demonstrações contábeis são elaboradas e apresentadas de acordo com a NBC TG 1000 - Normas Brasileiras de Contabilidade para Médias Empresas e de acordo com objetivo e finalidades descritas na referida nota explicativa. Dessa forma, essas demonstrações contábeis podem não ser adequadas para outras finalidades.

Barueri, 7 de abril de 2025

bcs**bcs Auditoria e Consultoria**
CRC 2SP 038714/O-7
Sinval Barbosa da Silva
Sócio – Diretor
CRC 1SP 219535/O-7

BCS Empresarial, Auditoria, Consultoria e Contabilidade Ltda.
Avenida Ômega, 265, - 18 do Forte Empresarial – Barueri – São Paulo – SP – CEP: 06472-005 – 13º andar, nº133

CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.
e Empresas do Grupo econômico CNL
(Valores expressos em Reais, exceto quando apresentados de outra forma)

		CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
Ativos	Nota	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	10.568.630	20.611.294	51.059.085	64.627.531
Contas a receber	6	797.595	543.986	37.934.395	2.370.851
Estoques	7	1.984.813	3.861.580	109.659.059	99.725.201
Outros créditos	8	-	38.660	1.527.507	1.520.395
Total do ativo circulante		13.351.038	25.055.520	200.180.046	168.243.978
Não circulante					
Contas a receber	6	-	-	-	64.994
Outros créditos	8	-	-	-	10.232
Total do realizável a longo prazo		-	-	-	75.226
Investimento	9	57.814.975	24.968.452	57.814.975	24.968.452
Imobilizado	10	1.759.621	2.067.112	8.949.794	4.163.209
Total do ativo não circulante		59.574.596	27.035.565	66.764.770	29.131.661
Total do ativo		72.925.634	52.091.085	266.944.816	197.450.865

As notas explicativas são parte integrante desse demonstrativo

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	dez-24	dez-23	dez-24	dez-23
Liquidez imediata	13,7	37,7	0,9	1,2
Liquidez seca	14,8	38,8	1,5	1,2
Liquidez corrente	17,3	45,9	3,4	3,0
Liquidez geral	17,3	45,9	1,7	1,7



CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.
e Empresas do Grupo econômico CNL
(Valores expressos em Reais, exceto quanto apresentado de outra forma)

		CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
Passivos	Nota	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Fornecedores e contas a pagar	11	49.525	6.922	20.372.273	5.005.586
Empréstimos e Financiamentos	12	-	-	37.026.405	49.111.437
Obrigações trabalhistas	13	74.182	47.576	472.672	423.453
Obrigações tributárias	14	645.863	491.497	1.733.778	1.047.744
Total do passivo circulante		769.570	545.995	59.605.128	55.588.220
Não circulante					
Empréstimos e Financiamentos	12	-	-	57.437.164	44.983.522
Contas a pagar	11	-	-	606.368	373.583
Resultado de exercícios futuros	15	-	-	323.665	445.248
Total do passivo não circulante		-	-	58.367.196	45.802.352
Patrimônio líquido					
Capital social	16	3.104.200	3.104.200	41.748.542	27.384.198
Reservas de capital		3.221.629	3.221.629	3.221.629	3.221.629
A.F.A.C.		-	-	27.401.337	14.702.427
Lucros e prejuízos acumulados		65.830.235	45.219.260	76.600.984	50.752.039
Total do patrimônio líquido		72.156.064	51.545.089	148.972.492	96.060.293
Total do passivo e patrimônio líquido		72.925.634	52.091.085	266.944.816	197.450.865

As notas explicativas são parte integrante desse demonstrativo



CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.

e Empresas do Grupo econômico CNL

(Valores expressos em Reais, exceto quanto apresentado de outra forma)

	Nota	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	17	18.968.923	7.602.913	120.438.766	47.105.609
(-) Custos	18	(2.182.738)	(496.983)	(49.313.780)	(27.056.127)
(=) Lucro bruto		16.786.186	7.105.930	71.124.986	20.049.482
<i>Receitas (despesas) operacionais</i>					
Gerais e administrativas	19	(9.454.786)	(8.765.785)	(42.386.776)	(18.859.710)
Outras receitas (despesas)	20	(152.368)	162.638	(2.207.875)	162.638
(-) Total de despesas operacionais		(9.607.154)	(8.603.146)	(44.594.650)	(18.697.072)
(=) Resultado antes das (despesas) receitas financeiras líquidas, resultado de equivalencia patrimonial e impostos		7.179.032	(1.497.216)	26.530.335	1.352.410
Receitas financeiras	21	1.252.565	1.339.628	3.414.844	4.010.525
Despesas financeiras	21	(35.008)	(14.816)	(5.814.330)	(591.758)
(-) Receitas (despesas) financeiras líquidas		1.217.557	1.324.812	(2.399.485)	3.418.767
(-) Resultado de equivalência patrimonial		15.680.319	3.997.901	15.680.319	3.997.901
(=) Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		24.076.908	3.825.498	39.811.169	8.769.078
(-) Imposto de renda e contribuição social correntes	22	(2.490.080)	(1.308.039)	(4.831.504)	(2.231.442)
(=) Lucro (prejuízo) líquido		21.586.828	2.517.459	34.979.666	6.537.636

As notas explicativas são parte integrante desse demonstrativo

	dez-24	dez-23	dez-24	dez-23
EBITDA (R\$)				
EBITDA	22.859.351	2.500.685	42.210.655	5.350.311
Margem EBITDA	120,5%	32,9%	35,0%	11,4%



CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.
e Empresas do Grupo econômico CNL
(Valores expressos em Reais, exceto quanto apresentado de outra forma)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a) Objeto Operacional

A CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda, (“CNL” ou “CNL Empreendimentos”), nova denominação social, foi constituída em 08 de setembro de 2004, com sede na Avenida Cauaxi, nº 350, 20º andar, no bairro Alphaville Centro Industrial, Município de Barueri, na cidade de São Paulo, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP sob NIRE nº 35219440335.

As suas operações compreendem a administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, compra e venda e aluguel de imóveis próprios. Adicionalmente, tem como objetivo a participação no capital social em outras sociedades como cotista.

Objetivos empresariais em continuidade

Os Empreendimentos de incorporação imobiliária na **CNL** são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), cujos ativos oriundos de seus empreendimentos estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação na forma de patrimônio separado que não se mistura com os demais bens integrantes dos outros empreendimentos, bem como, não se mistura com o patrimônio da **CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Cada SPE apresenta seu período de constituição definido e prazo de entrega delimitado em conformidade com seu projeto inicial. Logo, as SPEs caminham de maneira independente dentro de sua previsão financeira e operacional e contribuem, ao longo de sua existência, para a continuidade natural dos negócios da **CNL Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Essa estruturação considera a **CNL** como um organismo em movimento constante e contínuo de produção, venda, compra, consumo, investimentos etc., objetivando a concretização de seus objetivos continuamente em busca de lucratividade com ética nos negócios.

O sucesso no gerenciamento e entrega de nossos empreendimentos e a geração de novos negócios, aliado à maneira como administramos a liquidez das empresas do **Grupo econômico CNL** para responder às adversidades de mercado, tem contribuído para sua consolidação institucional e fortalecimento da marca **CNL**.

b) Desenvolvimento Sustentável

O compromisso com a qualidade e satisfação dos clientes; Necessidade constante de melhoria dos produtos e processos, além de parcerias duradouras com acionistas, fornecedores e colaboradores; Lucratividade com ética nos negócios.



Respeito às Instituições

A CNL respeita todas as instituições e empresas ligadas ao seu negócio, bem como os poderes em todas as suas esferas Municipais, Estaduais e Federais.

Meio Ambiente

Os aspectos relacionados à promoção e manutenção de um ambiente sustentável são prioritários e a CNL assume o compromisso de respeitar o meio ambiente no desenvolvimento de suas atividades, produtos e serviços, utilizando práticas e medidas que assegurem a prevenção da poluição, a redução de impactos ambientais negativos e a melhoria do nosso desempenho ambiental, como:

- Atender integralmente a legislação e as normas ambientais aplicáveis;
- Buscar, implantar e desenvolver novas tecnologias, que melhorem nosso desempenho ambiental;
- Melhorar o uso de matérias-primas e energia como forma de contribuir para a conservação dos recursos naturais;
- Reutilizar e promover a reciclagem dos resíduos gerados;
- Treinar, conscientizar seus colaboradores e estimular seus fornecedores na busca por um meio ambiente sustentável.

A jornada do Desenvolvimento Sustentável na CNL está relacionada a diversos aprendizados e descobertas, pois, acreditamos que uma atitude sustentável vai além de produtos de menor impacto ambiental e essa caminhada é desenvolvida com essa caminhada é desenvolvida com experimentações e análises aprofundadas sobre qual é o melhor caminho a ser seguido.

Dentre nossos propósitos, buscamos soluções para reduzir desperdícios, aumento das garantias sobre as eficiências nos processos, geração de economias circulares e contribuição para o bem-estar de colaboradores e de nossos clientes.

c) Código de Ética e de Conduta CNL

A CNL fundamenta suas atividades e negócios com honestidade, sinceridade e integridade, de acordo com os mais altos padrões de **Ética e Conduta**. É essa a cultura que desejamos compartilhar internamente e com todos aqueles que possuímos relacionamentos comerciais.

A relevância desse tema fez com que organizássemos um **Código de Ética e de Conduta CNL**, destinado a todos os colaboradores da **CNL**, terceirizados e fornecedores independente da atividade profissional que exerçam. Visa esclarecer, orientar e propiciar a compreensão clara de quais comportamentos e condutas são considerados adequadas no desempenho das atividades profissionais, consolidando nossos valores, princípios e criando assim uma cultura organizacional baseada em conceitos éticos e honestos.

As normas de conduta definidas concentram-se nas situações em que os conflitos de interesse e questões éticas de negócio costumam aparecer. Dessa forma, essas normas de conduta foram apreciadas e assumidas como compromisso e uma declaração formal por cada um de seus colaboradores internos e apresentados a todos os terceiros que atuam em nome da **CNL**, com suas regras e ética empresarial, transparência e respeito à igualdade de direitos.



O compromisso formalizado no **Código de Ética e de Conduta** reafirma nossa crença na possibilidade de uma convivência profissional harmoniosa, em um ambiente íntegro e de respeito mútuo, onde a valorização do ser humano seja uma meta constante para que possamos continuar nos orgulhando de representar a **CNL**

d) Lei Geral de Proteção de Dados

A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 – **Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)**, dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

Essencialmente, a LGPD disciplina a proteção de dados pessoais com base nos seguintes fundamentos:

- a) o respeito à privacidade;
- b) a autodeterminação informativa;
- c) a liberdade de expressão, de informação, de comunicação e de opinião;
- d) a inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem;
- e) o desenvolvimento econômico e tecnológico e a inovação;
- f) a livre iniciativa, a livre concorrência e a defesa do consumidor; e
- g) os direitos humanos, o livre desenvolvimento da personalidade, a dignidade e o exercício da cidadania pelas pessoas naturais.

A LGPD traz obrigações aos agentes que realizam atividades de tratamento de dados pessoais, seja como **controlador** (a quem compete as decisões referentes ao tratamento dos dados pessoais) ou **operador** (aquele que realiza o tratamento dos dados pessoais em nome do controlador).

☒ Conformidade com a LGPD

A CNL, em observação às diretrizes estabelecidas na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 – **Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)** e a fim de promover um ambiente de negócios sadio e seguro, com regras claras sobre o tratamento de dados pessoais, busca se manter atualizada com a implementação de treinamento de conscientização sobre a LGPD, com a criação e manutenção de políticas formais para atendimento às exigências da LGPD.

e) ESG (Environmental, Social and Governance, ou Ambiental, Social e Governança)

A CNL mantém o diálogo com seus *stakeholders* avaliando constantemente os níveis de gestão dos impactos ambientais e sociais de suas atividades operacionais sobre o seu ambiente de relacionamento empresarial, de maneira a tornar sua atuação cada vez mais sustentável e socialmente responsável para continuar gerando valor aos clientes e aprimorar sua governança.

Consciente do impacto social na vida de milhares de pessoas, a CNL está em constante processo de fortalecimento para a apresentação de suas práticas **ESG** cada vez mais transparentes, dado seu compromisso com o desenvolvimento sustentável, construindo e implementando gradativamente as boas práticas para um futuro melhor.



Environmental – Ambiental

- Construção sustentável.
- Gerenciamento de resíduos e consumo responsável de insumos e recursos naturais.
- Diretrizes e práticas de gestão voltadas para a melhoria e preservação do meio ambiente e da vida.
- Uso consciente e direcionado de máquinas e equipamentos modernos com reduzidos impactos ambientais.

Social – Social

- Ambiente de trabalho, qualidade e segurança do trabalhador.
- Cultura organizacional.
- Relacionamento responsável com fornecedores, corretores, clientes, investidores, comunidade e Poder Público.
- Concepção dos produtos quanto a saúde e segurança.
- Cuidados com a privacidade do cliente.
- Comunicação e marketing.
- Diversidade.
- Treinamento técnico e profissional.

Governance – Governança

- Gestão econômico-financeira e conduta empresarial responsável.
- Comunicação e transparência com seus stakeholders.
- Valores, princípios, normas e códigos de ética e de conduta.
- Demonstrações financeiras periódicas.
- Cumprimento das regras e preservação das boas relações com instituições públicas e privadas.
- Engajamento dos diretores e administração, respeitando os valores e a velocidade esperada para alcançar os objetivos empresariais pretendidos de curto, médio e longo prazos.

f) Auditorias e Certificações em Desenvolvimento de Construções Sustentáveis

A CNL tem o compromisso de manter suas certificações, assim como dos empreendimentos que administra, contribuindo com a redução dos impactos ambientais e melhorias constantes em seus processos e procedimentos operacionais.

Selo Casa Azul + Caixa | Empreendimento On The Park – Certificação Cristal



A CNL Empreendimentos Imobiliários possui a certificação para o empreendimento Residencial On The Park, localizado em Barueri/SP com 272 unidades habitacionais, alcançou a classificação nível Cristal/Bronze do Selo Casa Azul + da Caixa Econômica Federal.

Gerenciando um custo total de cerca de R\$ 96.841.000,00, abrangendo a engenharia, gestão de contratos, compras de bens e serviços, cronograma físico e financeiro.



O Selo Casa Azul + Caixa é um instrumento de classificação Ambiental, Social e Governança, criado pela CAIXA em 2009, destinado a propostas de empreendimentos habitacionais que adotem soluções eficientes na concepção, execução, uso, ocupação e manutenção das edificações.

O principal objetivo do Selo Casa Azul + CAIXA é reconhecer e incentivar a adoção de soluções urbanísticas e arquitetônicas de qualidade, assim como o uso racional dos recursos naturais na produção de empreendimentos a serem executados no âmbito dos programas habitacionais operacionalizados pela CAIXA.

Sua aplicação busca também promover a conscientização de empreendedores e moradores sobre os benefícios econômicos das construções sustentáveis, considerando a redução do custo de manutenção dos edifícios e das despesas mensais de seus usuários.

Além disso, a certificação traz consigo diversos benefícios, por exemplo: para as construtoras através do desconto nas taxas de juros de financiamento da produção do empreendimento; para os clientes possibilita taxa de juros diferenciada para aquisição das unidades; e de forma geral para a sociedade, priorizando os empreendimentos habitacionais com uso racional dos recursos naturais na construção.

☒ **SGQ – Sistema de Gestão da Qualidade ISO 9001:2015**



A CNL Empreendimentos possui Certificação SGQ ISO 9001, sob o nº IQ – 0047/2019, concedido em 10 de julho de 2019, com validade até 08 de julho de 2025, para as atividades de Incorporação e Construção de Empreendimentos Imobiliários, que documenta os processos, procedimentos e responsabilidades envolvidos no cumprimento de políticas e objetivos de qualidade.

A norma ISO 9001:2015 propõe requisitos que aperfeiçoam o Sistema de Gestão de Qualidade aprimorando os processos da organização.

Dentre os benefícios da implementação do sistema de gestão de qualidade podemos citar:

- Conhecer e reduzir os riscos de cada uma das atividades;
- Planejar e controlar de forma sistemática as rotinas de trabalho (padronização);
- Melhorar a comunicação, a moral e a satisfação dos colaboradores no trabalho;
- Melhora no desempenho da empresa;
- Redução de desperdícios e custo;
- Desenvolver fornecedores com especificações mais precisas e parâmetros de qualidade mais rígidos, aumentando a confiabilidade do seu produto/serviço;
- Garantir a melhoria contínua dos processos;
- Acompanhar a satisfação dos clientes;

Essa Certificação nos ajuda a desenvolver e melhorar o desempenho e demonstrar os altos níveis de qualidade que oferecemos em nossas propostas de contrato. E em adicional, possui validação e reconhecimento internacional.

☒ **PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat**



O **PBQP-H** é uma ferramenta do Governo Federal que busca garantir dois pontos fundamentais quando se fala de habitação de interesse social: a qualidade, com obras marcadas pela segurança e durabilidade; e a produtividade do setor da construção a partir da sua modernização.



Para oferecer habitações de qualidade, sustentáveis e duráveis, é necessário avaliar as empresas que as executam. Assim, o PBQP-H criou o **SiAC**, um sistema de certificação de gestão da qualidade voltado exclusivamente para construtoras, sendo o pré-requisito para aquelas que querem construir unidades habitacionais com verba do Governo Federal.

A CNL Empreendimentos encontra-se em conformidade com a **Norma PBQP-H SIAC 2018 – Nível A**, sob o nº RS – 0047/2019, concedido em 10 de julho de 2019, com validade até 08 de julho de 2025, para as atividades de Execução de Obras de Edificações.

☒ **Gerenciamento do Empreendimento Canvas High Houses**
Certificação AQUA-HQE



A certificação foi atribuída ao empreendimento Residencial *Canvas High Houses*, em que a CNL Empreendimentos Imobiliários gerenciou um custo total de cerca de R\$ 109.742.871, abrangendo a engenharia, gestão de contratos, compras de bens e serviços, cronograma físico e financeiro. Para tanto, foi mantida a regularidade dos procedimentos fiscais e observação do cumprimento dos aspectos legais do Empreendimento e, além dessas atribuições, foi cumprido o compromisso de observar, cumprir e fazer cumprir as exigências e referenciais técnicos da Certificação AQUA-HQE que o empreendimento *Canvas High Houses* possui desde 17 de julho de 2018, sob o nº AHQE-RE161-0025 – Construção Sustentável, emitido pela Fundação Vanzolini.

O Processo AQUA-HQE é uma certificação internacional da construção sustentável. Foi desenvolvido a partir da certificação francesa Démarche HQE (*Haute Qualité Environnementale*) e aplicado no Brasil pela Fundação Vanzolini.

Como surgiu no Brasil, possui referenciais técnicos elaborados com base em aspectos mais específicos do país, dentre eles a cultura, clima, normas técnicas e leis. E ainda, propõe um olhar mais sustentável às construções nacionais, buscando por inovações e melhorias no desempenho.

A aplicação permite redução do consumo de água, energia, CO2 e matérias-primas nas edificações, o que aumenta a qualidade de vida dos usuários e vai além: beneficia o desenvolvimento socioeconômico e ambiental da região.

Para um empreendimento ser certificado AQUA-HQE, o empreendedor deve alcançar no mínimo um perfil de desempenho com 3 categorias no nível (MP) MELHORES PRÁTICAS, 4 categorias no nível (BP) BOAS PRÁTICAS e 7 categorias no nível (B) BASE.

O empreendimento foi apropriadamente certificado, uma vez que atendeu todos os critérios dos Referenciais de Certificação, de acordo com a tipologia do empreendimento. A certificação requereu a implantação de um Sistema de Gestão do Empreendimento (SGE) e o atendimento das 14 categorias de Qualidade Ambiental do Empreendimento (QAE) *Canvas High Houses*:

1. (MP) - *Relação do Edifício com seu entorno;*
2. (B) - *Escolha Integrada de Produtos, Sistemas e Processos Construtivos;*
3. (MP) - *Canteiro de Obras De Baixo Impacto Ambiental;*
4. (B) - *Gestão da Energia;*
5. (BP) - *Gestão da Água;*
6. (BP) - *Gestão de Resíduos de Uso e Operação do Edifício;*
7. (MP) - *Manutenção – Permanência do Desempenho Ambiental;*
8. (MP) - *Conforto Higrotérmico (ausência de desconforto térmico);*
9. (B) - *Conforto Acústico;*
10. (MP) - *Conforto Visual;*
11. (BP) - *Conforto Olfativo;*
12. (MP) - *Qualidade Sanitária Dos Ambientes;*
13. (BP) - *Qualidade Sanitária Do Ar;*
14. (MP) - *Qualidade Sanitária Da Água.*

Portanto, o Empreendimento *Canvas High Houses*, gerenciado pela CNL Empreendimentos apresenta:

- 7 categorias no nível Melhores Práticas: *Exigível no mínimo 3;*
- 4 categorias no nível Boas Práticas: *Exigível no mínimo 4 e*
- 3 categorias no nível Base: *Exigível no mínimo 7.*

☒ **Gerenciamento do Empreendimento Ápice Park – Certificação EDGE**



A certificação foi atribuída ao empreendimento Residencial Ápice Park, com gerenciamento pela CNL Empreendimentos Imobiliários de um custo total de cerca de R\$ 74.179.000,00, abrangendo a engenharia, gestão de contratos, compras de bens e serviços, cronograma físico e financeiro.



Para tanto, foi mantida a regularidade dos procedimentos fiscais e observação do cumprimento dos aspectos legais do Empreendimento e, além dessas atribuições, foi cumprido o compromisso de observar, cumprir e fazer cumprir as exigências e referenciais técnicos da Certificação EDGE.

A certificação *EDGE (Excellence In Design For Greater Efficiencies)* é uma plataforma de edifícios verdes que inclui um padrão, um aplicativo de software e um programa de certificação para mais de 140 países.

Essa certificação possibilita a descoberta de soluções técnicas na fase inicial de projeto para reduzir despesas operacionais e impacto ambiental. Com base nas entradas de informações do usuário e na seleção de medidas verdes, EDGE revela economias operacionais projetadas e emissões de carbono reduzidas. Esse quadro geral de desempenho ajuda a articular um caso de negócios atraente para a construção ecológica.

EDGE é uma inovação da IFC, membro do Grupo Banco Mundial.

A certificação EDGE é concedida se as eficiências mínimas exigidas forem alcançadas. Um sistema simples de aprovação / reprovação indica se o projeto de construção demonstrou economia mínima de 20% em energia operacional, água e energia incorporada em materiais em comparação com o modelo padrão.

O padrão global é definido e contextualizado dependendo da função (Residenciais, Hotelarias, Escritórios, Comerciais, Hospitais ou Escolas) do empreendimento e da localização pelo EDGE.

A certificação é concedida por um provedor de certificação EDGE licenciado. A certificação EDGE é uma declaração de excelência corporativa e responsabilidade ambiental.

Para o projeto Ápice Park, as reduções percentuais preliminares propostas são:

- Torre A: 20,71% *Energy*, 21,05% *Water*, 68,59% *Materials*;
- Torre B: 20,93% *Energy*, 21,05% *Water*, 68,57% *Materials*;
- Torre C: 20,93% *Energy*, 21,05% *Water*, 68,57% *Materials*.

g) Investimentos nas empresas do Grupo econômico CNL

Nas demonstrações contábeis individuais da **CNL Empreendimentos** as informações financeiras de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações contábeis compiladas abrangem os saldos e transações da **CNL Empreendimentos** e suas controladas e partes relacionadas ("**Grupo econômico CNL**").

h) DESEMPENHO OPERACIONAL E NÍVEL DE GERENCIAMENTO DO GRUPO ECONÔMICO CNL

O Grupo econômico CNL firmou contratos de construção sobre os quais vem apresentando desempenho e gerenciamento com atuação padrão necessários para a manutenção da qualidade



e mitigação de riscos, pois, entendemos ser essencial para nos mantermos em nosso foco de atuação.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

a) Base de preparação

As informações financeiras combinadas foram compiladas, elaboradas, combinadas e formatadas para demonstrar os balanços e demonstração dos resultados para fins informativos e são baseadas em premissas consideradas razoáveis pela Administração da CNL, observando o estabelecido na NBC TG 1000 – Normas Brasileiras de Contabilidade para Médias Empresas e demais normas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e as normas e procedimentos contábeis aprovados por resoluções do Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

b) Objetivo e finalidade

As demonstrações contábeis compiladas e combinadas foram elaboradas com o objetivo de prover informações contábeis como se as diversas entidades sob administração comum fossem apenas uma única entidade, de forma a apresentar a situação patrimonial e financeira do Grupo econômico CNL àqueles usuários dessas demonstrações contábeis com as quais mantém relacionamentos bancários, societários e comerciais.

3. BASES PARA A APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional do Grupo econômico CNL é o Real, todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 4, o Grupo econômico CNL faz julgamentos e elabora estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.



4. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

A Administração do Grupo econômico CNL aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente ao exercício apresentado nas demonstrações contábeis para cada empresa componente do Grupo CNL.

a) Caixa e equivalentes de caixa

A Administração do Grupo econômico CNL define como “Caixa e equivalentes de caixa” os valores mantidos com a finalidade de atender compromissos de curto prazo e para investimento ou outros fins. Compreendem os investimentos financeiros com aplicação e resgate considerados pela Administração do Grupo econômico CNL como sendo de liquidez imediata ou classificados para serem levados até a data de vencimento. As aplicações financeiras possuem características de conversibilidade imediata e não estão sujeitas a risco de mudança significativa de valor, sendo registradas pelos valores acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços.

b) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos e sendo registradas no balanço patrimonial pelo valor dos títulos.

c) Tributos a recuperar

Os tributos recuperáveis referem-se aos saldos de tributos retidos na fonte pelo tomador de serviços não compensados no mês.

d) Depósitos Judiciais

Os depósitos Judiciais referem-se a valores depositados em instituição financeira oficial federal, estadual ou distrital (bancos públicos), em uma conta específica que fica sob custódia da Justiça. Tais valores são mantidos como garantia até que ocorra uma decisão definitiva sobre o processo que questiona a legalidade das ações judiciais, nas esferas cível, trabalhista ou tributária.

e) Investimentos

Os investimentos do Grupo econômico CNL em consórcio e ou SCP - Sociedades em Conta de Participação são avaliados com base no método da equivalência patrimonial.

f) Contas correntes parceiros SCP

As contas correntes parceiros SCP representam o capital aportado pelo sócio oculto, nos contratos de Sociedade em Contas de Participação, cujo valor é integralmente restituído ao sócio oculto no momento da liquidação do resultado positivos em SCP.

g) Participações societárias

As participações societárias a pagar são reconhecidas e apuradas na demonstração de resultados em contas específicas para cada contrato, cujos resultados positivos ou negativos em SCP's, são provisionados para liquidação aos sócios e o reconhecimento dar-se-á ao final de cada exercício ou período, registrados pelo valor contábil.



h) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, a depreciação é computada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças é contabilizado.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Os ganhos e as perdas em alienações são apurados comparando-se o produto da venda com o valor residual contábil e são reconhecidos na demonstração do resultado.

i) Provisões tributárias

As provisões tributárias são reconhecidas ao valor presente apurado pela obrigação do recolhimento até a data do balanço.

j) Tributos correntes

Os tributos federais, IRPJ e a CSLL, são apurados pelo lucro presumido através de regime de caixa.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes é calculada com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do trimestre, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

Os tributos federais, PIS e COFINS, são apurados pelo lucro presumido através de regime de caixa e regime cumulativo, com base nas alíquotas vigentes para este regime tributário.

k) Obrigações por empréstimos e repasses

Registradas de acordo com os recursos tomados, sendo atualizados mensalmente de acordo com os juros incorridos no período e liquidações que possam ter ocorrido.

l) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Grupo econômico CNL e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Grupo econômico CNL possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

m) Reconhecimento de receita

A receita operacional advinda do curso normal das atividades do Grupo econômico CNL de suas controladas é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita operacional é reconhecida quando representar a transferência (ou promessa) serviços a clientes de forma a refletir a consideração de qual montante espera trocar por aqueles serviços.



Desta forma, a receita é reconhecida somente quando (ou se) uma obrigação de desempenho for cumprida, ou seja, quando o “controle” dos bens ou serviços de uma determinada operação é efetivamente transferido ao cliente.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	-	-	3.380	3.380
Conta corrente	2.427.046	65.212	7.915.921	776.823
Aplicações financeiras	8.141.584	20.546.082	43.139.784	63.847.329
Total	10.568.630	20.611.294	51.059.085	64.627.531

As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa, Certificados de Depósito Bancário – CDBs e aplicações automáticas. As remunerações das aplicações financeiras estão atreladas ao CDI, cujas rentabilidades variam entre 90% e 107% do CDI.

Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios, possuem vencimentos inferiores a 90 dias ou não possuem prazos fixados para seu resgate, sendo, portanto, de liquidez imediata, e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

6. CONTAS A RECEBER

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber	797.595	543.986	37.535.674	1.821.188
Clientes	-	-	398.721	549.663
(-) A.V. P.	-	-	-	-
Total	797.595	543.986	37.934.395	2.370.851
Circulante	797.595	543.986	37.934.395	2.370.851
Não circulante	-	-	-	64.994

Os saldos referem-se principalmente a venda de unidades na planta, unidades remanescentes já finalizadas.

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior.



7. ESTOQUES

Os saldos em estoque compreendem os terrenos apresentados pelo custo de aquisição, os imóveis a comercializar construídos ou em construção, que as empresas possuem destinados a incorporação, comercialização e aluguéis:

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	1.084.939	1.084.939	64.268.679	59.887.740
Apartamentos	620.077	2.496.844	2.052.183	8.322.165
Casas	-	-	3.800.170	3.800.170
Salas comerciais	279.797	279.797	14.818.078	14.818.078
Vagas de garagem	-	-	-	-
Elevador	-	-	2.490.000	2.490.000
(-) Custo apropriado	-	-	(164.660.646)	(121.533.216)
Emolumentos / Impostos / Laudêmio/Incorporação	-	-	11.049.639	5.995.994
Materiais e serviços	-	-	175.307.788	125.413.608
Seguros	-	-	533.168	530.662
Total	1.984.813	3.861.580	109.659.059	99.725.201

O custo dos imóveis é formado pelos gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com a incorporação imobiliária e os encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas.

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada com base na expectativa de prazo dos lançamentos dos futuros empreendimentos imobiliários, sendo revisada periodicamente por meio das estimativas da Administração.

8. OUTROS CRÉDITOS

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento SCP 18 do Forte Resid. II	-	-	-	-
Adiantamento p/fornecedores	-	38.660	67.924	38.660
Adiantamentos a funcionários	-	-	1.492	1.333
Deposito judicial	-	-	-	10.232
Impostos a compensar	-	-	1.441.822	1.424.952
Outras contas a receber	-	-	43.880	55.449
Ativo diferido	-	-	(28)	-
Total	-	38.660	1.527.507	1.530.627
Circulante	-	38.660	1.527.507	1.520.395
Não circulante	-	-	-	10.232



9. INVESTIMENTOS

Os investimentos da CNL Empreendimentos em suas controladas são avaliados com base no método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de “Equivalência patrimonial”.

Os investimentos sobre as Empresas do Grupo econômico CNL são apurados pelo método de equivalência patrimonial conforme a participação da CNL Empreendimentos descrita em contrato social ou como definido nos investimentos nas SCP – Sociedade por Conta de Participação, na qual realizou os aportes conforme demonstrado no quadro a seguir:

Investimentos				
Controladas diretas			Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CNL 21	18.902.176	4.763.894	18.902.176	4.763.894
CNL 22	2.250.521	3.413.452	2.250.521	3.413.452
CNL 23	-	-	-	-
CNL 26	-	-	-	-
CNL 27	3	2	3	2
CNL 28	700.002	1	700.002	1
CNL 29	3	2	3	2
CNL 30	1.501.876	128.941	1.501.876	128.941
CNL 31	4.448.399	2	4.448.399	2
CNL Ilhas	44.550	567.284	44.550	567.284
Work Force	4	3	4	3
AFAC Work Force	1.089.700	655.000	1.089.700	655.000
Interforce	440.198	-	440.198	-
AFAC CNL 21	3.815.100	3.815.100	3.815.100	3.815.100
AFAC CNL 26	-	-	-	-
AFAC CNL 27	14.909.600	6.906.600	14.909.600	6.906.600
AFAC CNL 28	793.600	218.600	793.600	218.600
AFAC CNL 29	1.141.150	868.650	1.141.150	868.650
AFAC CNL 30	477.100	383.100	477.100	383.100
AFAC CNL 31	5.175.087	991.917	5.175.087	991.917
	55.689.070	22.712.547	55.689.070	22.712.547
Outras participações				
SCP - TEG	1.075.905	1.205.905	1.075.905	1.205.905
SCP - TEG 2	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000
	2.125.905	2.255.905	2.125.905	2.255.905
	57.814.975	24.968.452	57.814.975	24.968.452

10. IMOBILIZADO

O ativo imobilizado do Grupo econômico CNL está integralmente localizado no Brasil e é empregado exclusivamente em suas atividades. Os detalhes do ativo imobilizado estão demonstrados nas tabelas a seguir:



	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	-	-	-	-
Veículos	550.202	944.202	550.202	944.202
Móveis e utensílios	152.628	152.628	225.168	225.168
Computadores e periféricos	211.471	149.327	229.900	167.756
Consórcio	306.064	281.699	306.064	281.699
Benfeitorias em imóvel	539.256	539.256	539.256	539.256
Estande de vendas	-	-	7.131.286	2.037.209
	-	-		
Depreciação	-	-		
(-) Depr. acumulada - móveis e utens	-	-	(13.653)	(13.653)
(-) Depr. acumulada - computad. Per	-	-	(18.428)	(18.428)
Total	1.759.621	2.067.112	8.949.794	4.163.209

11. CONTAS A PAGAR / FORNECEDORES

O saldo da conta refere-se a compromissos a pagar a fornecedores de produtos, serviços ou consumo relacionados às suas atividades e aplicados diretamente às obras e estão próximo de seu valor justo de mercado, dado o curto prazo das operações realizadas e reconhecidas até a data do balanço.

O Grupo econômico CNL coloca em prática suas políticas de gerenciamento dos riscos financeiros para garantir que todas as obrigações sejam pagas conforme os termos originalmente acordados.

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a pagar	-	-	16.231.144	840.556
Fornecedores	49.525	6.922	4.141.129	4.165.030
Total	49.525	6.922	20.372.273	5.005.586
Aluguel a pagar - Não Circulante			85.784	85.784
IPTU a recolher - Não Circulante			520.583	287.799
			606.368	373.583

Os valores não circulantes correspondem ao valor de caução locação de espaço e IPTU a recolher de longo prazo.

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

O saldo da rubrica “Empréstimos e financiamentos” está apresentado a seguir:

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos bancários	-	-	94.463.568	94.094.958
Total	-	-	94.463.568	94.094.958
Circulante	-	-	37.026.405	49.111.437
Não circulante	-	-	57.437.164	44.983.522



13. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão de férias	-	-	204.869	192.397
Provisão de INSS s/férias	-	-	37.692	38.851
Provisão FGTS férias	-	-	16.389	15.392
FGTS a recolher	6.147	6.150	22.217	20.120
INSS a recolher	44.251	17.520	108.765	45.164
IRRF s/salários a recolher	-	-	-	29.150
Salários / rescisões a pagar	23.784	19.130	71.341	67.048
Outros valores - Pró labore e estagiários	-	4.775	11.399	15.332
Total	74.182	47.576	472.672	423.453

14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
COFINS a recolher	179	283	3.159	8.967
CSLL a recolher	135.060	96.164	236.612	141.510
I.R.P.J. a recolher	420.606	294.519	473.245	329.623
I.S.S. a recolher	72.004	82.766	122.694	113.872
RET a recolher	-	-	400.499	98.783
IRRF a recolher de terceiros	4.091	4.075	71.710	70.448
PIS a recolher	39	61	689	1.939
Retenção de PCC	12.784	12.656	220.004	218.762
INSS retido a recolher	1.101	973	79.518	49.062
Contribuição assistencial a recolher	-	-	433	-
IPTU a pagar	-	-	125.214	14.777
Total	645.863	491.497	1.733.778	1.047.744

15. RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS

Refere-se ao saldo do fluxo de eventos com transações com de imóveis, considerando ainda não realizados e reconhecidos no resultado do exercício, quando considerada sua realização como receita ou custos.

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado de exercícios futuros	-	-	323.665	445.248
Total	-	-	323.665	445.248



16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Capital Social	3.104.200	3.104.200	41.838.842	27.384.498
(-) Capital a Integralizar	-	-	(90.300)	(300)
Reservas de Capital	3.221.629	3.221.629	3.221.629	3.221.629
A.F.A.C.	-	-	27.401.337	14.702.427
Lucros ou prejuízos acumulados	44.243.407	42.701.801	41.621.318	44.214.403
Resultado do exercício	21.586.828	2.517.459	34.979.666	6.537.636
Total	72.156.064	51.545.089	148.972.492	96.060.293

a) Capital social

O capital social das empresas totalmente integralizados são conforme segue:

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	3.104.200	3.104.200	41.838.842	27.384.498
(-) Capital a Integralizar	-	-	(90.300)	(300)
Total	3.104.200	3.104.200	41.748.542	27.384.198

17. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Abaixo demonstramos a segregação de receita por tipo de contrato:

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Venda de unidades	1.280.000	-	102.346.255	36.231.549
(-) Vendas canceladas	-	-	(3.090.109)	(1.103.119)
Prestação de serviços	18.761.374	7.984.253	22.865.234	11.623.394
Receita de aluguéis	69.364	72.414	1.409.830	1.633.444
Locação de bens próprios	-	-	-	-
Retenção técnica	-	-	-	-
Ajuste a valor presente	-	-	-	-
Receita operacional bruta	20.110.738	8.056.667	123.531.210	48.385.269

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
(-) Deduções das receitas				
(-) COFINS	(603.322)	(241.700)	(2.118.724)	(858.209)
(-) COFINS - Diferido	-	-	-	-
(-) R.E.T.	-	-	-	-
(-) I.S.S.	(407.772)	(159.685)	(512.544)	(232.468)
(-) PIS	(130.720)	(52.368)	(461.177)	(188.984)
(-) PIS - Diferido	-	-	-	-
Deduções da receita operacional bruta	(1.141.814)	(453.753)	(3.092.445)	(1.279.661)
Total das rec. líquidas	18.968.923	7.602.913	120.438.766	47.105.609



18. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo dos imóveis vendidos	(1.946.816)	-	(45.145.370)	(23.326.516)
Encargos financeiros	-	-	(1.948.041)	-
Comissões	-	-	-	-
Condomínios	(94.259)	(82.939)	(471.694)	(406.549)
Custo dos serviços prestados	-	-	(1.213.968)	(1.348.886)
Energia elétrica	-	-	(97.778)	(69.135)
Impostos e taxas	(4.711)	(22.441)	(54.254)	(1.281.897)
Manutenção e reparos	(136.951)	(391.603)	(382.676)	(623.143)
Custos	(2.182.738)	(496.983)	(49.313.780)	(27.056.127)

19. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Honorários profissionais (a)	(7.039.374)	(5.714.026)	(13.436.687)	(8.619.435)
Gestão imobiliária (b)	-	-	(17.676.547)	(3.896.929)
Despesas comerciais (c)	(196.391)	(993.476)	(7.173.219)	(2.698.899)
Salários e encargos trabalhistas (d)	(1.631.994)	(1.617.706)	(3.181.540)	(2.842.259)
Despesas com comunicação	(60.047)	(53.905)	(60.047)	(55.703)
Prêmios e seguros	(17.796)	(36.947)	(17.796)	(36.947)
Retirada Pró-labore	(16.944)	(15.768)	(205.628)	(204.924)
Gerais e administrativas - outras (e)	(492.239)	(333.957)	(635.311)	(504.614)
Despesas gerais e administrativas	(9.454.786)	(8.765.785)	(42.386.776)	(18.859.710)

- (a) Referem-se, substancialmente, aos valores gastos com os profissionais técnicos envolvidos nos empreendimentos imobiliários (SPEs);
- (b) Referem-se aos gastos com a gestão imobiliária e administração dos empreendimentos em andamento;
- (c) Referem-se aos gastos, principalmente, relacionados aos empreendimentos imobiliários em andamento, necessários para alavancar as vendas, além de marketing institucional e premiações;
- (d) Composto por gastos trabalhistas e previdenciários: salários, INSS, FGTS e benefícios trabalhistas;
- (e) Composto por gastos com insumos para a manutenção de escritório, veículos, taxas e despesas legais, entre outras relacionadas às atividades operacionais da CNL Empreendimentos e demais empresas do Grupo Econômico CNL.



20. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS)

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo na venda de ativo imobilizado	(394.000)	-	(367.050)	-
Dividendos recebidos	96.444	162.638	96.444	162.638
Venda de ativo imobilizado	145.188	-	(1.937.268)	-
Outras receitas (despesas)	(152.368)	162.638	(2.207.875)	162.638

21. RESULTADO FINANCEIRO – RECEITAS E DESPESAS

	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Descontos obtidos	-	-	14.913	3.558
Acréscimos recebidos	-	-	741	31.611
Juros ativos	-	-	55.971	14.192
Multas	-	-	-	1.922
Outras receitas	-	-	24.678	13.144
Rendimentos de aplicações financeiras	1.252.565	1.339.628	3.241.132	3.754.590
Variações monetárias ativas	-	-	77.409	191.509
Receitas financeiras	1.252.565	1.339.628	3.414.844	4.010.525
	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas financeiras				
Taxas e licenças	-	-	-	-
Descontos concedidos	-	-	(21.304)	(12.286)
Despesas bancárias	(19.947)	(9.077)	(152.497)	(125.125)
Juros e multas / juros financiamentos	(15.061)	(5.739)	(15.527)	(5.739)
Juros passivos	-	-	(2.901)	(4.059)
Outros	-	-	(5.622.100)	(444.548)
Despesas financeiras	(35.008)	(14.816)	(5.814.330)	(591.758)
Resultado financeiro	1.217.557	1.324.812	(2.399.485)	3.418.767

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

A Administração do Grupo econômico CNL adotou o regime de tributação com base no lucro presumido.

O quadro a seguir demonstra a reconciliação do efeito tributário sobre o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social aplicando-se as alíquotas válidas para a controladora e os efeitos consolidados vigentes nos respectivos períodos:



	CNL Empreendimentos		Grupo econômico CNL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisão IRPJ	(1.821.200)	(955.440)	(3.391.172)	(1.577.376)
Provisão CSLL	(668.880)	(352.599)	(1.440.332)	(635.916)
Total	(2.490.080)	(1.308.039)	(4.831.504)	(2.231.442)

b) Regime Especial de Tributação (RET)

Os empreendimentos das Empresas do Grupo econômico CNL estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação imobiliária conforme a Lei nº 10.931/04.

A tributação das receitas desses empreendimentos é realizada pela alíquota de 4%, conforme Regime Especial de Tributação.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Gestão de risco de capital

O Grupo econômico CNL administra seu capital, para assegurar possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

O Grupo econômico CNL mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas vigentes no mercado. O Grupo econômico CNL não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos nem em outros ativos de risco.

b) Classificações dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são classificados como:

- (i) Ativos financeiros, tendo como categoria “recebíveis”, que são ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em mercado ativo. Tais ativos financeiros são registrados ao custo histórico pelo método do custo amortizado.
O Grupo econômico CNL tem como principais ativos financeiros classificados nesta categoria:

- Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa nº 5).
- Contas a receber (nota explicativa nº 6).
- Outras contas a receber (nota explicativa nº 8).
- Partes relacionadas (nota explicativa nº 9)

- (ii) Outros passivos financeiros são os demais passivos financeiros que não se enquadram em outra classificação. Os passivos financeiros referentes a esta classificação são reconhecidos e amortizados seguindo essencialmente o método do custo amortizado.
Os principais passivos financeiros classificados nesta categoria são:

- Fornecedores (nota explicativa nº 12).



- Empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 13).
- Partes relacionadas (nota explicativa nº 9)

c) Valor justo dos instrumentos financeiros

O Grupo econômico CNL classifica seus instrumentos financeiros que são mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial, entre os Níveis 1 e 2, como descrito abaixo, com base no grau observável da apuração do valor justo:

- Mensurações de valor justo de Nível 1 são obtidas através de preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- Mensurações de valor justo de Nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (ou seja, como preços) ou indiretamente (ou seja, com base em preços);

As metodologias utilizadas são as seguintes:

- **Nível 1** - Caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras vinculadas, contas a receber de clientes, outros créditos, fornecedores e outros passivos a curto prazo: devido à natureza de curto prazo destes saldos, os valores registrados se aproximam dos valores justos dos instrumentos na data destas demonstrações contábeis.

O valor de mercado de um título corresponde ao seu valor de vencimento (valor de resgate) trazido a valor presente pelo fator de desconto (referente à data de vencimento do título) obtido da curva de juros de mercado em reais.

- **Nível 2** - Transações com partes relacionadas: devido às características específicas dos acordos assinados entre as partes, os valores registrados se aproximam dos valores justos dos instrumentos na data destas demonstrações contábeis.

d) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

Decorre da possibilidade de o Grupo econômico CNL sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, o Grupo econômico CNL adota como prática a análise das situações financeiras e patrimoniais de suas contrapartes, assim como a definição de limites de crédito e acompanhamento permanente das posições em aberto. No que tange às instituições financeiras, o Grupo econômico CNL somente realiza operações tradicionais com bancos comerciais.

(ii) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que o Grupo econômico CNL faz para financiar suas operações (estrutura de capital). Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, o Grupo econômico CNL monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado.



(iii) Risco de taxas de juros

Decorre da possibilidade de o Grupo econômico CNL sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, o Grupo econômico CNL busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas e de curto prazo.

(iv) Risco de liquidez

O risco de liquidez evidencia a capacidade do Grupo econômico CNL em liquidar as obrigações assumidas.

O Grupo econômico CNL gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

24. COBERTURA DE SEGUROS

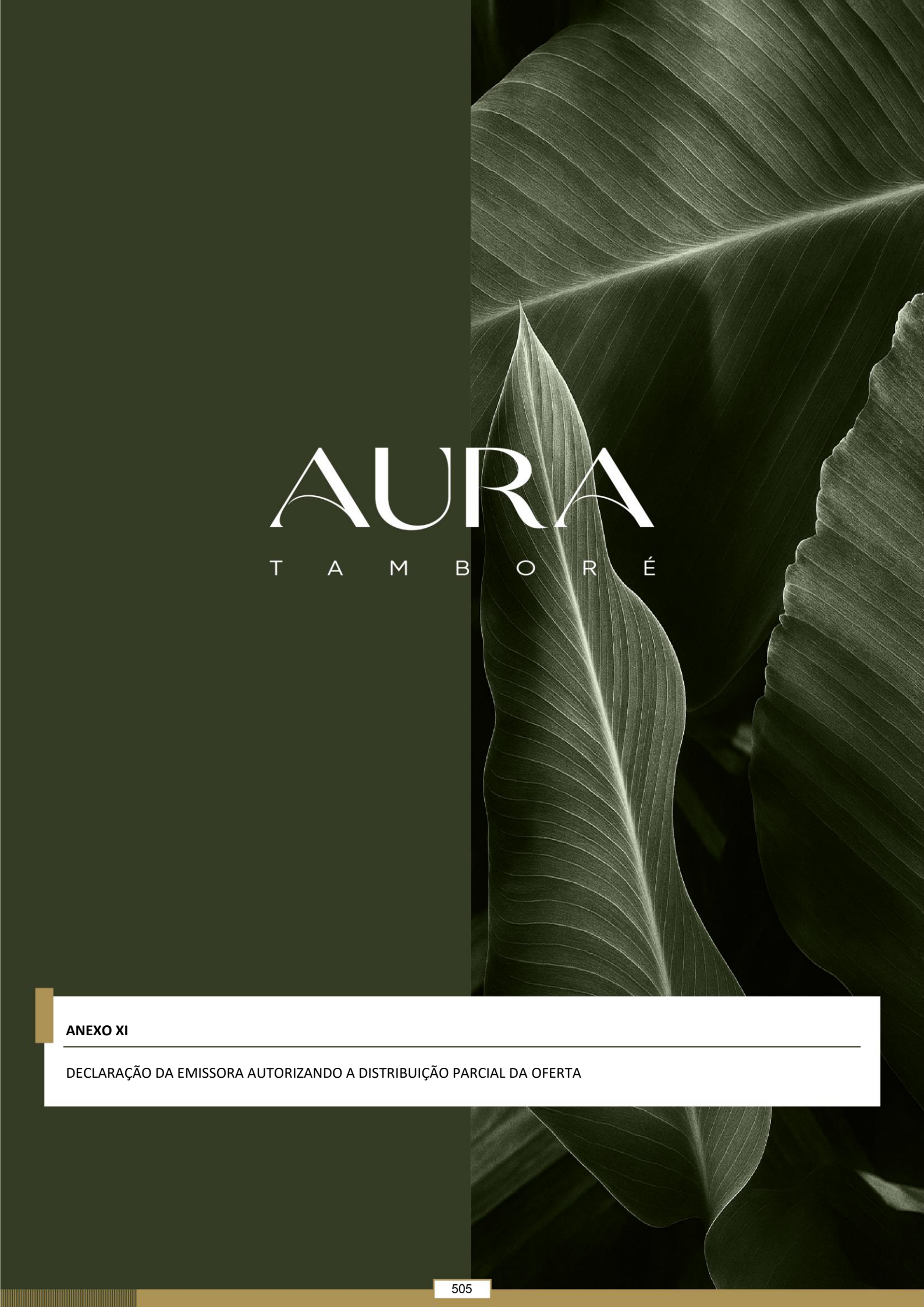
O Grupo econômico CNL contratou seguros para proteção de seu patrimônio e de seus empreendimentos, de acordo com as características dos bens, a relevância e o valor de reposição dos ativos e os riscos a que estejam expostos, observando-se os fundamentos de ordem legal, contratual e técnica.

A seguir, os principais seguros contratados para os empreendimentos em andamento:

Empreendimento	Seguradora / Apólice	Vigência	Tipo	Montante de cobertura (MR\$)
CNL 21 On The Park	Liberty Seguros	05/09/2022 a 28/02/2026	Riscos de engenharia	3.000 a 110.000
CNL 27 Aura	Porto Seguro	05/06/2024 a 05/06/2025	Danos materiais, Responsabilidade Civil, Climáticas	50 a 1.300
CNL 30 Amáz	Tokio Marine	06/01/2025 a 30/04/2028	Seguro Risco Engenharia	50 a 97.000

* * *





AURA

T A M B O R É

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA AUTORIZANDO A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora acerca da Distribuição Parcial dos CRI

Virgo Companhia de Securitização, sociedade com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o n.º 728, na categoria “S2”, com sede na Rua Gerivatiba, n. 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries da 286ª (ducentésima octogésima sexta) Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), em que a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo de 1.000 (um mil) CRI para cada série, sendo certo que os CRI que não forem efetivamente distribuídos até o prazo de encerramento da oferta serão cancelados pela Emissora e o previsto no artigo 74 da Resolução CVM 160 deverá ser observado.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 26 de junho de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Nome: Luisa Herkenhoff Mis	Nome: Felipe Cesar de Oliveira
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador
CPF n.º: 122.277.507-74	CPF n.º: 430.376.758-10
E-mail: luisa.herkenhoff@virgo.inc	E-mail: felipe.oliveira@virgo.inc



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SGXLB-M7NC5-QQRTB-MYWW3

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

LUISA HERKENHOFF MIS (CPF ***.277.507-**))

Felipe Cesar de Oliveira (CPF ***.376.758-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/SGXLB-M7NC5-QQRTB-MYWW3>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



AURA

T A M B O R É

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 286ª (DUCENTÉSIMAOCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS