RIZA SECURITIZADORA S.A.
(nova denominação da Virgo Companhia de Securitização)
CNPJ/ME Nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

MATERIAL DE APOIO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 152ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

A **RIZA SECURITIZADORA S.A.** (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) ("Securitizadora") apresenta o material de apoio para a Assembleia Especial De Investidores Dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 152ª Emissão ("Assembleia"), a ser realizada em **21 de julho de 2026 às 14 horas**, de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams, conforme mais bem detalhado no Edital de Convocação, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

(i) Aprovar a sustação dos efeitos do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto na Cláusula 9.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 9.1, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) caracterizado pelo descumprimento pelo descumprimento no pagamento da Remuneração das Debêntures referente às parcelas de Juros das Debêntures e consequentemente dos CRI, referentes aos meses de abril, maio, junho e a parcela do mês de julho de 2026, se aplicável, que foi ou será realizado através da utilização do Fundo de Reserva, e o não cumprimento da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva conforme previsto na Cláusula 10.7 do Termo de Securitização. Referido descumprimento será considerado sanado com a integralização dos Novos CRI, caso aprovado o item (viii) da Ordem do Dia abaixo;

(ii) Aprovar ou não a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto na Cláusula 9.2, item (xiv) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 9.2, item (xiv) da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) caracterizado pelo descumprimento no atendimento da Razão Mínima de Garantia nos meses de novembro de 2025,fevereiro e março de 2026 e do Índice de Garantia de Fluxo Mensal ("IGFL") (conforme definidos no Termo de Securitização), conforme identificado nas Datas de Verificação dos meses de agosto de 2025 até a data de realização da assembleia;

(iii) caso a matéria do item (i) acima seja aprovada e a matéria do item (ii) acima não seja aprovada, isto é, não seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, aprovar a concessão de carência de 12 (doze) meses das parcelas de Remuneração (conforme definidas no Termo de Securitização), a partir da data de aprovação da matéria em Assembleia, repactuando o fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI conforme tabelas que farão parte dos **Anexo D e E**, respectivamente, do Material de Apoio, a serem aprovadas em sede de

Assembleia e constará como anexo à referida ata de Assembleia ("Período de Carência");

(iv) caso a matéria do item (i) acima seja aprovada e a matéria do item (ii) acima não seja aprovada, isto é, não seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, aprovar a redução do percentual referente ao IGFL de 120% (cento e vinte por cento) para 100% (cem por cento) e a redução do percentual referente à Razão Mínima de Garantia de 140% (cento e quarenta por cento) para 130% (cento e trinta por cento), a partir da data de aprovação da matéria em Assembleia, observada a exclusão do procedimento previsto para liberação das unidades alienadas fiduciariamente conforme minutas de aditamentos constantes do Material de Apoio, e respeitado o período de carência aprovado no item (iii) acima, em que o IGFL não será calculado, sendo retomados na Data de Verificação correspondente ao mês imediatamente subsequente ao encerramento do Período de Carência previsto no item (iii) acima, até a Data de Vencimento dos CRI;

(v) aprovação para que o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série passe a utilizar a Taxa DI com defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis ao invés de 2 (dois) Dias Úteis da data de cálculo da Remuneração, conforme cláusula 7.4.2, item (iv) do Termo de Securitização, cuja referida alteração passará a vigorar a partir da Data de Pagamento subsequente à aprovação da matéria em Assembleia;

(vi) aprovação da alteração do valor mínimo de venda dos Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) de R$ 6.100,00 (seis mil e cem reais), conforme disposto no item "xx" da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização para R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por metro quadrado;

(vii) aprovação da criação de novo *covenant* financeiro que deverá ser observado pela Devedora e auferido pela Securitizadora, conforme análise do Relatório de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização) a partir da data de aprovação da presente matéria em Assembleia, considerando que a Devedora deverá realizar trimestralmente, a venda de no mínimo 4 (quatro) Unidades (conforme definido no Termo de Securitização), observado o novo valor mínimo de venda dos Imóveis, em caso de aprovação do item (vi) acima, sob pena de seu descumprimento, não sanado em até 30 (trinta) dias após o encerramento do respectivo trimestre, durante o período de cura, ocasionar hipótese de vencimento antecipado não-automático ("Índice Mínimo de Vendas"), o que em nenhuma hipótese impactará na liberação dos valores do Fundo de Obra, de acordo com a verificação da evolução físico-financeira, sendo suspendida sua liberação apenas em caso de efetiva declaração do Vencimento Antecipado, se for o caso, de acordo com o procedimento previsto no Termo de Securitização;

(viii) aprovação nos termos previstos no artigo 35, parágrafo 4º, da Resolução da CVM nº 60, tendo em vista a ausência de recursos no Fundo de Obras para o término das obras do Empreendimento, nos termos previstos no **Anexo A** ao material de apoio disponibilizado na data de publicação do edital ("Material de Apoio"), da emissão de 2 (duas) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários, de classe sênior, na mesma 152ª (centésima quinquagésima segunda) Emissão da Securitizadora e vinculados ao patrimônio separado dos CRI, de 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários de classe sênior em duas séries ("Novos CRI" ou "CRI Sêniores" e, quando referidos em conjunto e indistintamente com os CRI da Primeira Série e os CRI da Terceira Série, os "CRI"), cujas principais características estão descritas no **Anexo B** do Material de Apoio, com a finalidade

de captação de recursos para integralização de 10.000 (dez mil) debêntures simples, de séries adicionais a serem emitidas, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória no âmbito da 2ª (segunda) emissão da **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.566.818/0001-58 ("Novas Debêntures" ou "Debêntures da Quarta Série", "Debêntures da Quinta Série" "Emissão de Debêntures" e "Devedora", respectivamente), em adição às debêntures da 1ª (primeira) série, às debêntures da 3ª (terceira) série emitidas pela Devedora no âmbito da emissão de debêntures ("Debêntures da Primeira Série", e "Debêntures da Terceira Série", respectivamente, sendo as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Quarta Série e Debêntures da Quinta Série em conjunto e indistintamente, "Debêntures"), sendo as Debêntures da Quarta Série e as Debêntures da Quinta Série, subscritas pela Emissora por meio da celebração de aditamento ao "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*", celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos direitos creditórios imobiliários decorrentes serão representados por novas cédulas de crédito imobiliária ("Novas CCI", "CCI 004" e "CCI 005") a serem emitidas pela Emissora que, por sua vez, serão o lastro dos Novos CRI e cuja destinação de recursos seguirá o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(ix) caso aprovado o item (viii) acima, aprovar a transformação da Primeira Série dos CRI e da Terceira Série dos CRI, cujas ofertas já foram encerradas e que possuem CRI em Circulação, em classe subordinada, subclasse júnior e subclasse mezanino, respectivamente ("Transformação") instituindo a subordinação destas entre si e com relação às novas séries da classe sênior emitidas, sendo certo que suas características serão as constantes da minuta do aditamento ao Termo de Securitização constante do Anexo E do Material de Apoio. Ressalta-se que a Transformação, bem como a implementação das suas respectivas características constantes da minuta do aditamento ao Termo de Securitização constante do Anexo E do Material de Apoio, produzirá efeitos a partir da data de aprovação da presente matéria em assembleia;

(x) caso aprovado o item (viii) acima, aprovar a dispensa da realização de auditoria jurídica da Devedora, da Securitizadora ou de qualquer ativo vinculado como garantia da operação (*due diligence*), para a emissão dos CRI Sêniores. De modo que as Garantias atualmente constituídas no âmbito da Emissão de CRI passarão a ser compartilhadas com os CRI Sêniores, de forma que, tais Garantias passarão a assegurar as Obrigações Garantidas, sendo certo que em eventual excussão das garantias, será obedecida à Cascata de Pagamento conforme prevista no Termo de Securitização, respeitada a subordinação dos CRI, na qual será estabelecido o pagamento prioritário aos CRI Sêniores, até a quitação integral destes;

(xi) aprovação das tabelas de datas de pagamento de amortização e de remuneração das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série e, consequentemente, dos CRI Sêniores, conforme previsto nos **Anexos D** e **E**, respectivamente, do Material de Apoio;

(xii) caso aprovado o item (viii) acima, aprovar a alteração do valor de composição do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), tendo em vista a emissão dos Novos CRI, estabelecendo que durante toda vigência dos CRI, o valor mínimo do Fundo de Reserva deverá ser de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e deverá servir exclusivamente aos CRI Sêniores enquanto estiverem em circulação;

(xiii) caso aprovado o item (viii) acima, aprovar a alteração do valor de constituição do Fundo de Despesas, tendo em vista a emissão dos Novos CRI, de R$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) para R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para R$ 100.000,00 (cem mil reais);

(xiv) aprovação da retenção no Fundo de Obras, após o pagamento das despesas à emissão dos CRI Sêniores, do preço de integralização dos CRI Sêniores nos termos da minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio, bem como aprovar que a Securitizadora poderá realizar o pagamento diretamente, com recursos do Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora, dos fornecedores e prestadores de serviço do Empreendimento previamente cadastrados e validados pelo compliance da Securitizadora e mediante apresentação de documentação fiscal comprobatória ("Retenção para Fundo de Obras");

(xv) aprovar a constituição da garantia representada pela alienação fiduciária de ações equivalente a 20% (vinte por cento) das ações emitidas pela Devedora, de titularidade CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 2, andar 201-A, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, em garantia das Obrigações Garantidas, com condição resolutiva até a quitação integral dos CRI Sêniores ("Alienação Fiduciária de Ações");

(xvi) aprovar a modificação dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previsto na cláusula 9.1 do Termo de Securitização, e na cláusula 9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, para que passem a vigorar como Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, bem como estabelecer novos quóruns de deliberação futuros para aprovação ou não da declaração de vencimento antecipado, de acordo com a minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio;

(xvii) aprovação da alteração do inteiro teor do Termo de Securitização de forma a refletir (1) a emissão dos Novos CRI, e a Transformação, bem como a estipulação dos termos e condições das novas séries de classe sênior da Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando às novas despesas *flat* decorrentes da emissão dos Novos CRI, descritos no Anexo C ao Material de Apoio; (2) as condições da Oferta dos CRI Sêniores, incluindo mas não limitada às condições precedentes de integralização dos CRI Sêniores (3) redução do percentual da Razão Mínima de Garantia e do IGFL, bem como da alteração da metodologia de cálculo (4) a criação do Índice Mínimo de Venda; (5) alteração do Valor de Constituição do Fundo de Reserva; (6) alteração do Valor do Fundo de Despesas e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; (7) alteração do fluxo de pagamentos com o Período de Carência; (8) alteração do Valor Mínimo de Venda dos Imóveis; (9) alteração da quantidade de Dias Úteis de defasagem na utilização da Taxa DI para o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série (que passarão as ser os CRI

Subordinados Mezanino); (10) constituição da garantia representada pela Alienação Fiduciária de Ações; (11) a Retenção para Fundo de Obras, nos termos da minuta constantes da minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio; (12) alteração das hipóteses de vencimento antecipado automático e dos quóruns de deliberação; e (13) alteração da cascata de pagamentos, de forma a refletir a subordinação;

(xviii) aprovação da alteração do inteiro teor da Escritura de Emissão de Debêntures de forma a refletir (1) a emissão das Novas Debêntures, bem como a estipulação dos termos e condições das novas séries da Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando às novas despesas *flat* e recorrentes decorrentes da emissão das Novas Debêntures, descritos no Anexo C ao Material de Apoio; (2) as condições das novas séries de Debêntures, incluindo mas não limitada às condições precedentes de integralização da Quarta Série e da Quinta Série (3) Redução do percentual da Razão Mínima de Garantia e do IGFL, bem como da alteração da metodologia de cálculo (4) a criação do Índice Mínimo de Venda; (5) alteração do Valor de constituição do Fundo de Reserva; (6) Alteração do Valor do Fundo de Despesas e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; (7) alteração do fluxo de pagamentos com o Período de Carência; (8) alteração do Valor Mínimo de Venda dos Imóveis; (9) constituição da garantia representada pela Alienação Fiduciária de Ações; (10) alteração das hipóteses de vencimento antecipado automático; e (11) a Retenção para Fundo de Obras, nos termos da minuta de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures constante do Anexo D ao Material de Apoio;

(xix) aprovação da celebração, pela Emissora e demais partes, do (a) 3º (terceiro) aditamento ao Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações objeto da presente Ordem do Dia, incluindo nas Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), todas as séries das Debêntures, na forma da minuta constante do Anexo E ao Material de Apoio; (b) 3º (terceiro) aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia e quaisquer outros ajustes pertinentes no referido instrumento, na forma da minuta constante do Anexo D ao Material de Apoio; (c) 3º (terceiro) aditamento ao "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de CCI"), de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia; (d) 4º (quarto) aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia; (e) 2º (segundo) aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia; (f) 2º (segundo) aditamento ao "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças",* celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Agente de Monitoramento"), de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia; (h) o "Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e outras Avenças", a ser celebrado para constituição da Alienação Fiduciária de Ações; e (i) quaisquer outros instrumentos, declarações e atos, inclusive societários, necessários para a implementação e efetivação das matérias conforme aprovadas;

(xx) aprovação da remuneração adicional da Securitizadora, do Agente Fiduciário e dos demais prestadores de serviço, conforme aplicável, nos montantes previstos no Anexo C ao Material de Apoio;

(xxi) aprovação do pagamento do escritório de advocacia COELHO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ: 36.883.871/0001-48, às custas do Patrimônio Separado dos CRI, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da realização da Assembleia, no valor total de R$ 238.944,82 (duzentos e trinta e oito mil novecentos e quarenta e quatro mil e oitenta e dois centavos), que deverão ser realizados pela Securitizadora com recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva, ou do Patrimônio Separado, se existentes, ou decorrentes da integralização da oferta dos Novos CRI, o que ocorrer primeiro; e

(xxii) aprovação da autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes às matérias indicadas nesta Ordem do Dia.

Com relação aos demais itens, a Emissora apresenta no Anexo II o material de apoio a ser apresentado.

Ainda, conforme disposto no Edital de Convocação, a Emissora disponibiliza no Anexo I a este documento o Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Riza Sec.

São Paulo, 01 de julho de 2026.

RIZA SECURITIZADORA S.A.
(atual denominação da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*)*

ANEXO I
Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Riza

RIZA SECURITIZADORA S.A.
(atual denominação da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*)*
CNPJ/ME 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

MANIFESTAÇÃO DE VOTO A DISTÂNCIA PARA A ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 152ª EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) ("CRI"), A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 21 DE JULHO DE 2026 ÀS 14 HORAS, DE FORMA EXCLUSIVAMENTE REMOTA E ELETRÔNICA ATRAVÉS DA PLATAFORMA MICROSOFT TEAMS, CONFORME RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 ("RESOLUÇÃO CVM 60"), OU, AINDA, EM EVENTUAL SEGUNDA CONVOCAÇÃO E/OU EVENTUAIS REABERTURAS.

Nome/Razão Social do Titular do CRI:	
CPF/CNPJ do Titular do CRI:	
E-mail do Titular do CRI:	
Telefones para Contato:	

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

DECLARAÇÃO DE CONFLITO:

O Agente Fiduciário questiona o Titular dos CRI se este tem ciência acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

☐ Não conheço nenhuma situação de conflito de interesses.

☐ Conheço alguma situação de conflito de interesses

a) aprovar;

(i) Aprovar a sustação dos efeitos do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto na Cláusula 9.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 9.1, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) caracterizado pelo descumprimento pelo descumprimento no pagamento da Remuneração das Debêntures referente às parcelas de Juros das Debêntures e consequentemente dos CRI, referentes aos meses de abril, maio, junho e a parcela do mês de julho de 2026, se aplicável, que foi ou será realizado através da utilização do Fundo de Reserva, e o não cumprimento da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva conforme previsto na Cláusula 10.7 do Termo de Securitização. Referido descumprimento será considerado sanado com a integralização dos Novos CRI, caso aprovado o item (viii) da Ordem do Dia abaixo;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(ii) Aprovar ou não a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto na Cláusula 9.2, item (xiv) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 9.2, item (xiv) da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) caracterizado pelo descumprimento no atendimento da Razão Mínima de Garantia nos meses de novembro de 2025,fevereiro e março de 2026 e do Índice de Garantia de Fluxo Mensal ("IGFL") (conforme definidos no Termo de Securitização), conforme identificado nas Datas de Verificação dos meses de agosto de 2025 até a data de realização da assembleia;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(iii) caso a matéria do item (i) acima seja aprovada e a matéria do item (ii) acima não seja aprovada, isto é, não seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, aprovar a concessão de carência de 12 (doze) meses das parcelas de Remuneração (conforme definidas no Termo de Securitização), a partir da data de aprovação da matéria em Assembleia, repactuando o fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI conforme tabelas que farão parte dos **Anexo D e E**, respectivamente, do Material de Apoio, a serem aprovadas em sede de Assembleia e constará como anexo à referida ata de Assembleia ("Período de Carência");

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(iv) caso a matéria do item (i) acima seja aprovada e a matéria do item (ii) acima não seja aprovada, isto é, não seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, aprovar a redução do percentual referente ao IGFL de 120% (cento e vinte por cento) para 100% (cem por cento) e a redução do percentual referente à Razão Mínima de Garantia de 140% (cento e quarenta por cento) para 130% (cento e trinta por cento), a partir da data de aprovação da matéria em Assembleia, observada a

exclusão do procedimento previsto para liberação das unidades alienadas fiduciariamente conforme minutas de aditamentos constantes do Material de Apoio, e respeitado o período de carência aprovado no item (iii) acima, em que o IGFL não será calculado, sendo retomados na Data de Verificação correspondente ao mês imediatamente subsequente ao encerramento do Período de Carência previsto no item (iii) acima, até a Data de Vencimento dos CRI;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(v) aprovação para que o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série passe a utilizar a Taxa DI com defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis ao invés de 2 (dois) Dias Úteis da data de cálculo da Remuneração, conforme cláusula 7.4.2, item (iv) do Termo de Securitização, cuja referida alteração passará a vigorar a partir da Data de Pagamento subsequente à aprovação da matéria em Assembleia;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(vi) aprovação da alteração do valor mínimo de venda dos Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) de R$ 6.100,00 (seis mil e cem reais), conforme disposto no item "xx" da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização para R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por metro quadrado;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(vii) aprovação da criação de novo *covenant* financeiro que deverá ser observado pela Devedora e auferido pela Securitizadora, conforme análise do Relatório de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização) a partir da data de aprovação da presente matéria em Assembleia, considerando que a Devedora deverá realizar trimestralmente, a venda de no mínimo 4 (quatro) Unidades (conforme definido no Termo de Securitização), observado o novo valor mínimo de venda dos Imóveis, em caso de aprovação do item (vi) acima, sob pena de seu descumprimento, não sanado em até 30 (trinta) dias após o encerramento do respectivo trimestre, durante o período de cura, ocasionar hipótese de vencimento antecipado não-automático ("Índice Mínimo de Vendas"), o que em nenhuma hipótese impactará na liberação dos valores do Fundo de Obra, de acordo com a verificação da evolução físico-financeira, sendo suspendida sua liberação apenas em caso de efetiva declaração do Vencimento Antecipado, se for o caso, de acordo com o procedimento previsto no Termo de Securitização;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(viii) aprovação nos termos previstos no artigo 35, parágrafo 4º, da Resolução da CVM nº 60, tendo em vista a ausência de recursos no Fundo de Obras para o término das obras do Empreendimento, nos termos previstos no Anexo A ao material de apoio disponibilizado na data de publicação do edital ("Material de Apoio"), da emissão de 2 (duas) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários, de classe sênior, na mesma 152ª (centésima quinquagésima segunda) Emissão da Securitizadora e

vinculados ao patrimônio separado dos CRI, de 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários de classe sênior em duas séries ("Novos CRI" ou "CRI Sêniores" e, quando referidos em conjunto e indistintamente com os CRI da Primeira Série e os CRI da Terceira Série, os "CRI"), cujas principais características estão descritas no **Anexo B** do Material de Apoio, com a finalidade de captação de recursos para integralização de 10.000 (dez mil) debêntures simples, de séries adicionais a serem emitidas, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória no âmbito da 2ª (segunda) emissão da **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.566.818/0001-58 ("Novas Debêntures" ou "Debêntures da Quarta Série", "Debêntures da Quinta Série" "Emissão de Debêntures" e "Devedora", respectivamente), em adição às debêntures da 1ª (primeira) série, às debêntures da 3ª (terceira) série emitidas pela Devedora no âmbito da emissão de debêntures ("Debêntures da Primeira Série", e "Debêntures da Terceira Série", respectivamente, sendo as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Quarta Série e Debêntures da Quinta Série em conjunto e indistintamente, "Debêntures"), sendo as Debêntures da Quarta Série e as Debêntures da Quinta Série, subscritas pela Emissora por meio da celebração de aditamento ao "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*", celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos direitos creditórios imobiliários decorrentes serão representados por novas cédulas de crédito imobiliária ("Novas CCI", "CCI 004" e "CCI 005") a serem emitidas pela Emissora que, por sua vez, serão o lastro dos Novos CRI e cuja destinação de recursos seguirá o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(ix) caso aprovado o item (viii) acima, aprovar a transformação da Primeira Série dos CRI e da Terceira Série dos CRI, cujas ofertas já foram encerradas e que possuem CRI em Circulação, em classe subordinada, subclasse júnior e subclasse mezanino, respectivamente ("Transformação") instituindo a subordinação destas entre si e com relação às novas séries da classe sênior emitidas, sendo certo que suas características serão as constantes da minuta do aditamento ao Termo de Securitização constante do Anexo E do Material de Apoio. Ressalta-se que a Transformação, bem como a implementação das suas respectivas características constantes da minuta do aditamento ao Termo de Securitização constante do Anexo E do Material de Apoio, produzirá efeitos a partir da data de aprovação da presente matéria em assembleia;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(x) caso aprovado o item (viii) acima, aprovar a dispensa da realização de auditoria jurídica da Devedora, da Securitizadora ou de qualquer ativo vinculado como garantia da operação (*due*

diligence), para a emissão dos CRI Sêniores. De modo que as Garantias atualmente constituídas no âmbito da Emissão de CRI passarão a ser compartilhadas com os CRI Sêniores, de forma que, tais Garantias passarão a assegurar as Obrigações Garantidas, sendo certo que em eventual excussão das garantias, será obedecida à Cascata de Pagamento conforme prevista no Termo de Securitização, respeitada a subordinação dos CRI, na qual será estabelecido o pagamento prioritário aos CRI Sêniores, até a quitação integral destes;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xi) aprovação das tabelas de datas de pagamento de amortização e de remuneração das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série e, consequentemente, dos CRI Sêniores, conforme previsto nos Anexos D e E, respectivamente, do Material de Apoio;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xii) caso aprovado o item (viii) acima, aprovar a alteração do valor de composição do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), tendo em vista a emissão dos Novos CRI, estabelecendo que durante toda vigência dos CRI, o valor mínimo do Fundo de Reserva deverá ser de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e deverá servir exclusivamente aos CRI Sêniores enquanto estiverem em circulação;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xiii) caso aprovado o item (viii) acima, aprovar a alteração do valor de constituição do Fundo de Despesas, tendo em vista a emissão dos Novos CRI, de R$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) para R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para R$ 100.000,00 (cem mil reais);

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xiv) aprovação da retenção no Fundo de Obras, após o pagamento das despesas à emissão dos CRI Sêniores, do preço de integralização dos CRI Sêniores nos termos da minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio, bem como aprovar que a Securitizadora poderá realizar o pagamento diretamente, com recursos do Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora, dos fornecedores e prestadores de serviço do Empreendimento previamente cadastrados e validados pelo compliance da Securitizadora e mediante apresentação de documentação fiscal comprobatória ("Retenção para Fundo de Obras");

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xv) aprovar a constituição da garantia representada pela alienação fiduciária de ações equivalente a 20% (vinte por cento) das ações emitidas pela Devedora, de titularidade CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala

2, andar 201-A, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, em garantia das Obrigações Garantidas, com condição resolutiva até a quitação integral dos CRI Sêniores ("Alienação Fiduciária de Ações");

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xvi) aprovar a modificação dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previsto na cláusula 9.1 do Termo de Securitização, e na cláusula 9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, para que passem a vigorar como Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, bem como estabelecer novos quóruns de deliberação futuros para aprovação ou não da declaração de vencimento antecipado, de acordo com a minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xvii) aprovação da alteração do inteiro teor do Termo de Securitização de forma a refletir (1) a emissão dos Novos CRI, e a Transformação, bem como a estipulação dos termos e condições das novas séries de classe sênior da Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando às novas despesas *flat* decorrentes da emissão dos Novos CRI, descritos no Anexo C ao Material de Apoio; (2) as condições da Oferta dos CRI Sêniores, incluindo mas não limitada às condições precedentes de integralização dos CRI Sêniores (3) redução do percentual da Razão Mínima de Garantia e do IGFL, bem como da alteração da metodologia de cálculo (4) a criação do Índice Mínimo de Venda; (5) alteração do Valor de Constituição do Fundo de Reserva; (6) alteração do Valor do Fundo de Despesas e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; (7) alteração do fluxo de pagamentos com o Período de Carência; (8) alteração do Valor Mínimo de Venda dos Imóveis; (9) alteração da quantidade de Dias Úteis de defasagem na utilização da Taxa DI para o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série (que passarão as ser os CRI Subordinados Mezanino); (10) constituição da garantia representada pela Alienação Fiduciária de Ações; (11) a Retenção para Fundo de Obras, nos termos da minuta constantes da minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio; (12) alteração das hipóteses de vencimento antecipado automático e dos quóruns de deliberação; e (13) alteração da cascata de pagamentos, de forma a refletir a subordinação;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xviii) aprovação da alteração do inteiro teor da Escritura de Emissão de Debêntures de forma a refletir (1) a emissão das Novas Debêntures, bem como a estipulação dos termos e condições das novas séries da Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando às novas despesas *flat* e recorrentes decorrentes da emissão das Novas Debêntures, descritos no Anexo C ao Material de Apoio; (2) as condições das novas séries de Debêntures, incluindo mas não limitada às condições precedentes de integralização da Quarta Série e da Quinta Série (3) Redução do percentual da Razão Mínima de Garantia e do IGFL, bem como da alteração da metodologia de cálculo (4) a criação do Índice Mínimo de Venda; (5) alteração do Valor de constituição do Fundo de Reserva; (6) Alteração do Valor do Fundo de Despesas e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; (7) alteração do fluxo de

pagamentos com o Período de Carência; (8) alteração do Valor Mínimo de Venda dos Imóveis; (9) constituição da garantia representada pela Alienação Fiduciária de Ações; (10) alteração das hipóteses de vencimento antecipado automático; e (11) a Retenção para Fundo de Obras, nos termos da minuta de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures constante do **Anexo D** ao Material de Apoio;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xix) aprovação da celebração, pela Emissora e demais partes, do (a) 3º (terceiro) aditamento ao Termo de Securitização, de forma a refletir as alterações objeto da presente Ordem do Dia, incluindo nas Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), todas as séries das Debêntures, na forma da minuta constante do **Anexo E** ao Material de Apoio; (b) 3º (terceiro) aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia e quaisquer outros ajustes pertinentes no referido instrumento, na forma da minuta constante do **Anexo D** ao Material de Apoio; (c) 3º (terceiro) aditamento ao "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de CCI"), de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia; (d) 4º (quarto) aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia; (e) 2º (segundo) aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária, de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia; (f) 2º (segundo) aditamento ao "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças",* celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Agente de Monitoramento"), de forma a refletir as alterações necessárias em decorrência das matérias objeto da presente Ordem do Dia; (h) o "Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e outras Avenças", a ser celebrado para constituição da Alienação Fiduciária de Ações; e (i) quaisquer outros instrumentos, declarações e atos, inclusive societários, necessários para a implementação e efetivação das matérias conforme aprovadas;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xx) aprovação da remuneração adicional da Securitizadora, do Agente Fiduciário e dos demais prestadores de serviço, conforme aplicável, nos montantes previstos no **Anexo C** ao Material de Apoio;

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xxi) aprovação do pagamento do escritório de advocacia COELHO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS, CNPJ: 36.883.871/0001-48, às custas do Patrimônio Separado dos CRI, em até 5 (cinco) dias úteis a contar

da realização da Assembleia, no valor total de R$ 238.944,82 (duzentos e trinta e oito mil novecentos e quarenta e quatro mil e oitenta e dois centavos), que deverão ser realizados pela Securitizadora com recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva, ou do Patrimônio Separado, se existentes, ou decorrentes da integralização da oferta dos Novos CRI, o que ocorrer primeiro; e

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

(xxii) aprovação da autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes às matérias indicadas nesta Ordem do Dia.

[ ] APROVAR [ ] REPROVAR [ ] ABSTER-SE

O Titular do CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em Assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Manifestação de Voto a Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, abster-se ou reprovar a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais titulares no momento da Assembleia, conforme quórum aplicável.

Razão Social do Gestor/Administrador do Fundo:	
CNPJ/ME do Gestor/Administrador do Fundo:	
Nome do Signatário:	
CPF/ME do Signatário:	
Local:	
Data:	
Assinatura:	

ORIENTAÇÕES DE ENVIO E PREENCHIMENTO DA MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta manifestação de voto a distância ("Manifestação de Voto") da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 152ª Emissão da Riza Securitizadora S.A. (Nova Denominação da Virgo Companhia de Securitização) ("Assembleia", "Emissão", "CRI" e "Emissora", respectivamente), que não estiverem aqui definidos, terão o mesmo significado que lhes foram

atribuídos no Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

Essa Manifestação de Voto deverá ser preenchida caso o titular de CRI opte por exercer seu direito de manifestação de voto a distância, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60").

Para que esta Manifestação de Voto seja considerada válida e os votos aqui proferidos sejam contabilizados no quórum da Assembleia, é necessário:

a) estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica ou não, e se for de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil. No caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, a manifestação deverá ser acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes o voto a ser proferido deverá ser assinalado apenas em um dos campos (aprovação, rejeição ou abstenção);

b) ser enviada preferencialmente, em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia;

c) os seguintes documentos deverão ser enviados em conjunto com a Manifestação de Voto para o endereço eletrônico da Securitizadora juridico@rizasec.com e para o Agente Fiduciário af.assembleias@oliveiratrust.com.br, preferencialmente em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia, podendo ser encaminhado até o horário de início de realização da Assembleia:

d) quando pessoa física, documento de identidade;

e) quando pessoa jurídica, instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes, acompanhados de documento de identidade válido com foto do representante legal;

f) quando fundo de investimento: (1) último regulamento consolidado do fundo; (2) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor (3) documento de identidade válido com foto do representante legal; e

g) quando for representado por procurador: procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia.

Caso a Emissora e o Agente Fiduciário recebam mais de uma Manifestação de Voto do mesmo Titular de CRI, será considerada, para fins de contagem de votos na Assembleia, a Manifestação de Voto mais recente enviada por tal Titular de CRI.

O Titular de CRI que fizer o envio da Manifestação de Voto e esta for considerada válida não precisará acessar o link para participação digital da Assembleia, sendo sua participação e voto computados de forma automática, sem prejuízo da possibilidade de sua simples participação na Assembleia. Contudo, será desconsiderada a

Manifestação de Voto anteriormente enviada por tal Titular de CRI ou por seu representante legal caso estes participem da Assembleia através de acesso ao link e, cumulativamente, manifestem seu voto no ato de realização da Assembleia.

A Emissora coloca-se à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

ANEXO A AO MATERIAL DE APOIO
COMPROVAÇÃO DE INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS

As informações abaixo foram extraídas do Relatório de Medição Físico-Financeiro elaborado pelo Agente de Monitoramento, em fevereiro de 2026:

(i) Orçamento total para a construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 31.722.410,99 (trinta e um milhões, setecentos e vinte e dois mil e quatrocentos e dez reais e noventa e nove centavos);

(ii) Valores captados no âmbito da integralização dos CRI da Primeira Série: R$ 12.406.000,00 (doze milhões quatrocentos e seis mil reais);

(iii) Valores captados no âmbito da integralização dos CRI da Segunda Série: **série cancelada**;

(iv) Valores captados no âmbito da integralização dos CRI da Terceira Série: R$ 18.100.000,00 (dezoito milhões e cem mil reais);

(iv) Valores captados no âmbito da integralização dos CRI Sêniores da Primeira Série: R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais);

(v) Valores captados no âmbito da integralização dos CRI Sêniores da Segunda Série: R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);

(vi) Valores a serem gastos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo - Torre B3: R$ 26.165.853,25 (vinte e seis milhões, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos);

(vii) Valores a serem gastos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R$ 27.723.699,54 (vinte e sete milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos); e

(viii) Diferença entre os recursos já captados em razão dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série e o valor necessário para conclusão do desenvolvimento do Empreendimento Alvo - Torre B3 e B4): R$ 20.559.366,50 (vinte milhões quinhentos e cinquenta e nove mil, trezentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos);

ANEXO B AO MATERIAL DE APOIO
CARACTERÍSTICAS DOS CRI SÊNIORES

(i) Emissão: A 152ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Riza Securitizadora S.A., na qualidade de sucessora legal da Virgo Companhia de Companhia de Securitização;

(ii) Classe: Sênior;

(iii) Séries: Duas Séries;

(iii) Forma: Os CRI Sêniores serão emitidos sob forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), quando os CRI Sêniores estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI Sêniores, extrato emitido pelo escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI Sêniores estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(iv) Quantidade de CRI Sêniores: Serão emitidos 10.000 (dez mil) CRI Sêniores, sendo: (i) 7.000 (sete mil) CRI de classe sênior da primeira série ("CRI Sêniores da Primeira Série"); e (ii) 3.000 (três mil) de classe sênior da segunda série ("CRI Sêniores da Segunda Série" e, quando referidos em conjunto "CRI Sêniores");

(v) Valor Total dos CRI Sêniores: O valor total dos CRI Sêniores emitidos é de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo (i) R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) de CRI Sêniores da Primeira Série; e (ii) R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) de CRI Sêniores da Segunda Série;

(vi) Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores: Os CRI Sêniores têm valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI Sêniores;

(vii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores não será objeto de atualização monetária;

(viii) Data de Emissão dos CRI Sêniores: A data de emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série será o dia 30 de julho de 2026, e a data de emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série será o dia 28 de setembro de 2026;

(ix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Sêniores: Os CRI Sêniores da Primeira Série terão prazo de vencimento de 355 (trezentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série, vencendo em 20 de julho de 2027 e os CRI Sêniores da Segunda Série terão prazo de vencimento de 295 (duzentos e noventa e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série vencendo em 20 de julho de 2027, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;

(x) Remuneração: Os CRI Sêniores farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Sêniores"). A Remuneração dos CRI Sêniores será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI Sêniores, respectivamente, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Sêniores imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização;

(xi) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI Sêniores. Os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, por sua vez, serão garantidos pela Fiança, pela Alienação Fiduciária, pela Alienação Fiduciária de Ações e pela Cessão Fiduciária, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que em eventual excussão será obedecida à Cascata de Pagamento conforme prevista no Termo de Securitização, respeitada a subordinação dos CRI, na qual será estabelecido o pagamento prioritário aos CRI Sêniores, até a quitação integral destes;

(xii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(xiii) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI Sêniores serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI Sêniores não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo titular de CRI Sêniores 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 de CRI Sêniores. Na hipótese de os CRI Sêniores deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI Sêniores passarão a ser realizados por meio de transferência eletrônica de recursos. Durante a vigência do CRI Sêniores o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3;

(xiv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de titular de CRI Sêniores para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

(xv) Subordinação: Sim. CRI Sêniores com ordem de preferência para recebimento de principal e remuneração sobre os CRI Mezanino e os CRI Junior.;

(xvi) Coobrigação da Emissora: Não há;

(xvii) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI Sêniores serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI Sêniores realizada por meio da B3;

(xviii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(xix) Classificação de Risco: Os CRI Sêniores não contarão com classificação de risco;

(xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI Sêniores devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que, sem prejuízo da respectiva remuneração, calculadas *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, serão devidos pela Devedora aos titulares de CRI Sêniores, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, sendo certo que os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Devedora;

(xxi) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores: O Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Sêniores ("Amortização Programada dos CRI Sêniores");

(xxii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI Sêniores será paga conforme datas de pagamento a serem indicadas no Termo de Securitização, na forma do Anexo E ao Material de Apoio;

(xxiii) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI Sêniores (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito do Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro dia útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja dia útil;

(xxiv) Utilização de Instrumentos de Derivativos: Não permitida;

(xxv) Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro: Não prevista a possibilidade;

(xxvi) Isenção de penalidade e encargos da Emissora: Na hipótese de não pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários conforme pactuado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e encargos eventualmente devidos em razão do não pagamento dos CRI Sêniores;

(xxvii) *Duration* dos CRI Sêniores da Primeira Série: aproximadamente 0,94 anos, data-base 30 de julho de 2026;

(xxviii) *Duration* dos CRI Sêniores da Segunda Série: aproximadamente 0,78 anos, data-base 28 de setembro de 2026;

(xxviii) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 11 do Termo de Securitização, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430;

ANEXO C AO MATERIAL DE APOIO
DESPESAS DOS CRI SÊNIORES

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R$ 2.100,00	0,00%	R$ 2.100,00	R$ -	R$ -	R$ 2.100,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ -	R$ 9.919,00	0,14%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ -	R$ -	R$ 1.416,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 7.013,97	0,00%	R$ 7.013,97	R$ -	R$ -	R$ 7.013,97	0,10%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ -	R$ -	R$ 70,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ -	R$ -	R$ 210,00	0,00%
Riza Sec	Distribuição	FLAT	R$ 5.000,00	9,65%	R$ 5.534,03	R$ -	R$ -	R$ 5.534,03	0,08%
Riza Sec	Emissão	FLAT	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	R$ -	R$ -	R$ 16.602,10	0,24%
Riza Sec	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ -	R$ -	R$ 1.106,81	0,02%
AVIN	Estruturação	FLAT	R$ 150.000,00	19,53%	R$ 186.404,87	R$ -	R$ -	R$ 186.404,87	2,66%
B.Side	Reestruturação	FLAT	R$ 937.500,00	19,40%	R$ 1.163.151,36	R$ -	R$ -	R$ 1.163.151,36	16,62%
Coelho Advogados	Assessor Legal	FLAT	R$ 238.778,11	15,00%	R$ 280.915,42	R$ -	R$ -	R$ 280.915,42	4,01%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ -	R$ -	R$ 11.599,65	0,17%
OT	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ -	R$ 3.414,91	0,05%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ -	R$ 3.414,91	0,05%
Riza Sec	Background Check	FLAT	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ -	R$ -	R$ 210,00	0,00%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação (1ª Parcela)	FLAT	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ -	R$ -	R$ 430,40	0,01%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ 11.599,65	R$ 11.599,65	R$ -	0,17%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ -	0,05%
TBD	Auditoria	ANUAL	R$ 2.915,50	14,25%	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ -	0,05%
TBD	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,04%
Riza Sec	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ 13.281,72	R$ 13.281,72	R$ -	0,19%
AVIN	Taxa de Assessoria	MENSAL	R$ 5.000,00	19,53%	R$ 6.213,50	R$ 74.562,00	R$ 74.562,00	R$ -	1,07%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação	MENSAL	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ 5.164,80	R$ 5.164,80	R$ -	0,07%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ 960,00	R$ -	0,01%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ 840,00	R$ -	0,01%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$ 140,00	R$ 1.680,00	R$ 1.680,00	R$ -	0,02%
B3 | CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R$ 56,00	0,00%	R$ 56,00	R$ 672,00	R$ 672,00	R$ -	0,01%
Total			**R$ 0,00**	**R$ -**	**R$ 1.721.584,70**	**R$ 118.695,08**	**R$ 118.695,08**	**R$ 1.693.513,43**	**25,89%**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R$ 900,00	0,00%	R$ 900,00	R$ -	R$ 900,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ 9.919,00	0,33%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ -	R$ 1.416,00	0,05%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 7.013,97	0,00%	R$ 7.013,97	R$ -	R$ 7.013,97	0,23%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 30,00	0,00%	R$ 30,00	R$ -	R$ 30,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 90,00	0,00%	R$ 90,00	R$ -	R$ 90,00	0,00%
Riza Sec	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ -	R$ 1.106,81	0,04%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ -	R$ 11.599,65	0,39%
OT	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ 3.414,91	0,11%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ 3.414,91	0,11%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação (1ª Parcela)	FLAT	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ -	R$ 430,40	0,01%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ -	0,11%
TBD	Auditoria	ANUAL	R$ 2.915,50	14,25%	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ -	0,11%
TBD	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,10%
Riza Sec	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ 13.281,72	R$ -	0,44%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação	MENSAL	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ 5.164,80	R$ -	0,17%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,03%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,03%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 60,00	0,00%	R$ 60,00	R$ 720,00	R$ -	0,02%
B3 | CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R$ 24,00	0,00%	R$ 24,00	R$ 288,00	R$ -	0,01%
Total			**R$ 0,00**	**R$ -**	**R$ 49.481,77**	**R$ 31.189,43**	**R$ 39.335,65**	**2,35%**

*****O Fee de Canal será devido à AVIN ou a determinado terceiro que for por ela indicado, e será pago diretamente pela Securitizadora, desde que aprovado pela área de compliance da Riza Securitizadora, e serão pagos proporcionalmente ao volume integralizado dos CRI

Ficha Resumo Debênture	
Data de Emissão	15/05/2024
Data de Vencimento	18/11/2027
Prazo	1282 dias corridos
Quantidade	12.406
Valor de Emissão	R$ 12.406.000,00
Spread	9,60%
Indexador	IPCA

Ficha Resumo CRI	
Data de Emissão	15/05/2024
Data de Vencimento	22/11/2027
Prazo	1286 dias corridos
Quantidade	12.406
Valor de Emissão	R$ 12.406.000,00
Spread	9,60%
Indexador	IPCA

Cronograma de Pagamentos Debênture - 1ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	18/06/2024	0,0000%	SIM	NÃO
2	18/07/2024	0,0000%	SIM	NÃO
3	16/08/2024	0,0000%	SIM	NÃO
4	18/09/2024	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/10/2024	0,0000%	SIM	NÃO
6	18/11/2024	0,0000%	SIM	NÃO
7	18/12/2024	0,0000%	SIM	NÃO
8	16/01/2025	0,0000%	SIM	NÃO
9	18/02/2025	0,0000%	SIM	NÃO
10	18/03/2025	0,0000%	SIM	NÃO
11	16/04/2025	0,0000%	SIM	NÃO
12	16/05/2025	0,0000%	SIM	NÃO
13	17/06/2025	0,0000%	SIM	NÃO
14	17/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
15	18/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
16	18/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
17	16/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
18	18/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
19	18/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
20	16/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
21	18/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
22	18/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
23	16/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
25	18/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
28	18/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
29	16/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
30	18/08/2026	0,0000%	NÃO	SIM
31	17/09/2026	0,0000%	NÃO	SIM
32	16/10/2026	0,0000%	NÃO	SIM
33	18/11/2026	0,0000%	NÃO	SIM
34	17/12/2026	0,0000%	NÃO	SIM
35	18/01/2027	0,0000%	NÃO	SIM
36	18/02/2027	0,0000%	NÃO	SIM
37	18/03/2027	0,0000%	NÃO	SIM
38	16/04/2027	0,0000%	NÃO	SIM
39	18/05/2027	0,0000%	NÃO	SIM
40	17/06/2027	0,0000%	NÃO	SIM
41	16/07/2027	0,0000%	NÃO	SIM
42	18/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	16/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
44	18/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	18/11/2027	100,0000%	SIM	NÃO

Cronograma de Pagamentos CRI - 1ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	20/06/2024	0,0000%	SIM	NÃO
2	22/07/2024	0,0000%	SIM	NÃO
3	20/08/2024	0,0000%	SIM	NÃO
4	20/09/2024	0,0000%	SIM	NÃO
5	21/10/2024	0,0000%	SIM	NÃO
6	20/11/2024	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/12/2024	0,0000%	SIM	NÃO
8	20/01/2025	0,0000%	SIM	NÃO
9	20/02/2025	0,0000%	SIM	NÃO
10	20/03/2025	0,0000%	SIM	NÃO
11	22/04/2025	0,0000%	SIM	NÃO
12	20/05/2025	0,0000%	SIM	NÃO
13	20/06/2025	0,0000%	SIM	NÃO
14	21/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
15	20/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
16	22/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
17	20/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
18	20/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
19	22/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
20	20/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
21	20/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
22	20/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
23	20/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
25	20/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
26	22/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
27	20/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
28	20/08/2026	0,0000%	NÃO	SIM
29	21/09/2026	0,0000%	NÃO	SIM
30	20/10/2026	0,0000%	NÃO	SIM
31	23/11/2026	0,0000%	NÃO	SIM
32	21/12/2026	0,0000%	NÃO	SIM
33	20/01/2027	0,0000%	NÃO	SIM
34	22/02/2027	0,0000%	NÃO	SIM
35	22/03/2027	0,0000%	NÃO	SIM
36	20/04/2027	0,0000%	NÃO	SIM
37	20/05/2027	0,0000%	NÃO	SIM
38	21/06/2027	0,0000%	NÃO	SIM
39	20/07/2027	0,0000%	NÃO	SIM
40	20/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
41	20/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
42	20/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	22/11/2027	100,0000%	SIM	NÃO

Ficha Resumo Debênture	
Data de Emissão	17/06/2025
Data de Vencimento	16/12/2027
Prazo	912 dias corridos
Quantidade	18.100
Valor de Emissão	R$ 18.100.000,00
Spread	4,00%
Indexador	CDI

Ficha Resumo CRI	
Data de Emissão	17/06/2025
Data de Vencimento	20/12/2027
Prazo	916 dias corridos
Quantidade	18.100
Valor de Emissão	R$ 18.100.000,00
Spread	4,00%
Indexador	CDI

Cronograma de Pagamentos Debênture - 3ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	18/06/2024	0,0000%	SIM	NÃO
2	18/07/2024	0,0000%	SIM	NÃO
3	16/08/2024	0,0000%	SIM	NÃO
4	18/09/2024	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/10/2024	0,0000%	SIM	NÃO
6	18/11/2024	0,0000%	SIM	NÃO
7	18/12/2024	0,0000%	SIM	NÃO
8	16/01/2025	0,0000%	SIM	NÃO
9	18/02/2025	0,0000%	SIM	NÃO
10	18/03/2025	0,0000%	SIM	NÃO
11	16/04/2025	0,0000%	SIM	NÃO
12	16/05/2025	0,0000%	SIM	NÃO
13	17/06/2025	0,0000%	SIM	NÃO
14	17/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
15	18/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
16	18/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
17	16/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
18	18/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
19	18/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
20	16/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
21	18/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
22	18/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
23	16/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
25	18/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
28	18/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
29	16/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
30	18/08/2026	0,0000%	NÃO	SIM
31	17/09/2026	0,0000%	NÃO	SIM
32	16/10/2026	0,0000%	NÃO	SIM
33	18/11/2026	0,0000%	NÃO	SIM
34	17/12/2026	0,0000%	NÃO	SIM
35	18/01/2027	0,0000%	NÃO	SIM
36	18/02/2027	0,0000%	NÃO	SIM
37	18/03/2027	0,0000%	NÃO	SIM
38	16/04/2027	0,0000%	NÃO	SIM
39	18/05/2027	0,0000%	NÃO	SIM
40	17/06/2027	0,0000%	NÃO	SIM
41	16/07/2027	0,0000%	NÃO	SIM
42	18/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	16/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
44	18/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	18/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
44	16/12/2027	100,0000%	SIM	NÃO

Cronograma de Pagamentos CRI - 3ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	20/06/2024	0,0000%	SIM	NÃO
2	22/07/2024	0,0000%	SIM	NÃO
3	20/08/2024	0,0000%	SIM	NÃO
4	20/09/2024	0,0000%	SIM	NÃO
5	21/10/2024	0,0000%	SIM	NÃO
6	20/11/2024	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/12/2024	0,0000%	SIM	NÃO
8	20/01/2025	0,0000%	SIM	NÃO
9	20/02/2025	0,0000%	SIM	NÃO
10	20/03/2025	0,0000%	SIM	NÃO
11	22/04/2025	0,0000%	SIM	NÃO
12	20/05/2025	0,0000%	SIM	NÃO
13	20/06/2025	0,0000%	SIM	NÃO
14	21/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
15	20/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
16	22/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
17	20/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
18	20/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
19	22/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
20	20/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
21	20/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
22	20/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
23	20/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
25	20/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
26	22/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
27	20/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
28	20/08/2026	0,0000%	NÃO	SIM
29	21/09/2026	0,0000%	NÃO	SIM
30	20/10/2026	0,0000%	NÃO	SIM
31	23/11/2026	0,0000%	NÃO	SIM
32	21/12/2026	0,0000%	NÃO	SIM
33	20/01/2027	0,0000%	NÃO	SIM
34	22/02/2027	0,0000%	NÃO	SIM
35	22/03/2027	0,0000%	NÃO	SIM
36	20/04/2027	0,0000%	NÃO	SIM
37	20/05/2027	0,0000%	NÃO	SIM
38	21/06/2027	0,0000%	NÃO	SIM
39	20/07/2027	0,0000%	NÃO	SIM
40	20/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
41	20/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
42	20/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	22/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
44	20/12/2027	100,0000%	SIM	NÃO

Ficha Resumo Debênture - 5ª Série	
Data de Emissão	30/07/2026
Data de Vencimento	16/07/2027
Prazo	351 dias corridos
Quantidade	7.000
Preço Unitário	R$ 1.000,00
Valor de Emissão	R$ 7.000.000,00
Spread	4,00%
Indexador	CDI

Data de Emissão	30/07/2026
Data de Vencimento	20/07/2027
Prazo	355 dias corridos
Quantidade	7.000
Preço Unitário	R$ 1.000,00
Valor de Emissão	R$ 7.000.000,00
Spread	4,00%
Indexador	CDI

Cronograma de Pagamentos Debêntures - 4ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	18/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	17/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	16/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	18/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
6	18/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
7	18/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
8	18/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
9	16/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
10	18/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
11	17/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
12	16/07/2027	100,0000%	SIM	NÃO

Cronograma de Pagamentos CRI - 4ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	20/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	21/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	20/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	23/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
5	21/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
6	20/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
7	22/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
8	22/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
9	20/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
10	20/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
11	21/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
12	20/07/2027	100,0000%	SIM	NÃO

Ficha Resumo Debênture - 5ª Série	
Data de Emissão	28/09/2026
Data de Vencimento	16/07/2027
Prazo	291 dias corridos
Quantidade	3.000
Preço Unitário	R$ 1.000,00
Valor de Emissão	R$ 3.000.000,00
Spread	4,01%
Indexador	CDI

Cronograma de Pagamentos Debênture - 5ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	16/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	18/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	17/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	18/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
5	18/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
6	18/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
7	16/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
8	18/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
9	17/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
10	16/07/2027	100,0000%	SIM	NÃO

Ficha Resumo CRI - 5ª Série	
Data de Emissão	28/09/2026
Data de Vencimento	20/07/2027
Prazo	295 dias corridos
Quantidade	3.000
Preço Unitário	R$ 1.000,00
Valor de Emissão	R$ 3.000.000,00
Spread	4,01%
Indexador	CDI

Cronograma de Pagamentos CRI - 5ª Série				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	20/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	23/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	21/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	20/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
5	22/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
6	22/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
8	20/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
9	21/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
10	20/07/2027	100,0000%	SIM	NÃO

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 152ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

RIZA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**,** companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.769.451/0001-08, e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos CRI, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte".

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) as Partes celebraram o *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação social da Virgo Companhia de Securitização)"* ("Termo de Securitização"), em 14 de maio de 2024, conforme aditado conforme;

(b) em [•] de [•] de 2026, foi realizada assembleia especial dos titulares de CRI da primeira série, e dos CRI da terceira série da 152ª emissão da Emissora ("CRI da Primeira Série", "CRI da Terceira Série" e "152ª Emissão dos CRI", respectivamente), em [primeira/segunda] convocação, por meio da qual foram aprovadas, dentre outras matérias ("Assembleia Especial de Investidores"):

(i) a emissão, nos termos previstos no artigo 35, parágrafo 4º, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), de 2 (duas) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da 152ª Emissão, correspondente a 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários de classe sênior em duas séries

("Novos CRI" ou "CRI Sêniores" e, quando referidos em conjunto e indistintamente com os CRI da Primeira Série e os CRI da Terceira Série da 152ª Emissão, os "CRI"), a serem vinculados ao patrimônio separado dos CRI, cujas características estão descritas no **Anexo A** ao presente Aditamento (conforme definido abaixo), com a finalidade de captação de recursos para integralização de 10.000 (dez mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, de séries adicionais a serem emitidas no âmbito da 2ª (segunda) emissão da **Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.566.818/0001-58 ("Emissão de Debêntures", "Novas Debêntures", "Debêntures da Quarta Série", "Debêntures da Quinta Série" e "Devedora", respectivamente), em adição às debêntures da 1ª (primeira) série e das debêntures da 3ª (terceira) série emitidas pela Devedora no âmbito da Emissão de Debêntures ("Debêntures da Primeira Série", e "Debêntures da Terceira Série", respectivamente), sendo as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Quarta Série e as Debêntures da Quinta Série, em conjunto e indistintamente, "Debêntures"), a serem subscritas pela Emissora por meio da celebração de aditamento ao "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.",* celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos direitos creditórios imobiliários decorrentes serão representados por nova cédula de crédito imobiliária ("Nova CCI" ou "CCI 004") a ser emitida pela Emissora que, por sua vez, será o lastro dos Novos CRI;

(ii) a dispensa da realização de auditoria jurídica da Devedora, da Securitizadora ou de qualquer ativo vinculado como garantia da operação (*due diligence*) para a emissão dos CRI Sêniores;

(iii) emissão de 2 (duas) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários, de classe sênior, na mesma 152ª (centésima quinquagésima segunda) Emissão da Securitizadora e vinculados ao patrimônio separado dos CRI, de 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários de classe sênior em duas séries ("Novos CRI" ou "CRI Sêniores") e a realização da oferta primária de distribuição dos CRI Sêniores da Primeira Série, com as características já definidas no âmbito do Termo de Securitização ("Oferta da Primeira Série Sênior"), de 7.000 (sete mil) CRI Sênior da Primeira Série, até o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da Oferta da Primeira Série Sênior;

(iv) a transformação da Primeira Série dos CRI e da Terceira Série dos CRI, cujas ofertas já foram encerradas e que possuem CRI em Circulação, em classe subordinada, subclasse júnior e subclasse mezanino, respectivamente ("Transformação") instituindo a

subordinação destas entre si e com relação às novas séries da classe sênior emitidas, sendo certo que suas características serão as constantes do Termo de Securitização;

(v) a concessão de carência de 12 (doze) meses das parcelas de Remuneração (conforme definidas no Termo de Securitização), repactuando o fluxo de pagamentos das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Terceira Série, dos CRI Junior e dos CRI Mezanino, conforme apresentado no âmbito de material de apoio à Assembleia Especial de Investidores ("Período de Carência");

(vi) aprovação para que o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série passe a utilizar a Taxa DI com defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis ao invés de 2 (dois) Dias Úteis da data de cálculo da Remuneração, conforme cláusula 7.4.2, item (iv) do Termo de Securitização;

(vii) a alteração para reduzir: (a) o índice da Razão Mínima de Garantia prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização, no *Instrumento Particular de Alienação de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Alienação Fiduciária"), no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), e nos demais documentos da Emissão de CRI, passando de 140% (cento e quarenta por cento) para 130% (cento e trinta por cento); e (ii) o IGFL de 120% (cento e vinte por cento) para 100% (cem por cento), respeitado o Período de Carência, em que o IGFL não será calculado, sendo retomado na Data de Verificação correspondente ao mês imediatamente subsequente ao encerramento do Período de Carência, a ser calculado na forma prevista no Termo de Securitização ("Nova Razão Mínima de Garantia" e "Novo IGFL");

(viii) a alteração do valor mínimo de venda dos Imóveis) passando de R$ 6.100,00 (seis mil e cem reais), conforme previsto na cláusula 9.2 em seu item "xx" do Termo de Securitização, para R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por metro quadrado ("Novo Valor Mínimo de Venda");

(ix) a criação de novo *covenant* financeiro que deverá ser observado pela Devedora e auferido pela Securitizadora, conforme análise do Relatório de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização) a partir da data de aprovação da matéria em Assembleia, considerando que a Devedora deverá realizar trimestralmente, a venda de no mínimo 4 (quatro) Unidades (conforme definido no Termo de Securitização), observado o Novo Valor Mínimo de Venda dos Imóveis, sob pena de seu descumprimento, não sanado em até 30 (trinta) dias após o encerramento do respectivo trimestre, ocasionar hipótese de vencimento antecipado não-automático ("Índice Mínimo de Vendas");

(x) a alteração do valor de constituição do Fundo de Reserva, tendo em vista a emissão dos Novos CRI, de R$ 685.441,58 (seiscentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e um reais e cinquenta e oito centavos) para R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ("Valor de Constituição do Fundo de Reserva"), sendo certo que o mesmo deverá ser exclusivamente utilizado em favor das séries Sêniores, enquanto as mesmas estiverem vigentes;

(xi) a alteração do valor de constituição do Fundo de Despesas, tendo em vista a emissão dos Novos CRI, de R$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) para R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para R$ 100.000,00 (cem mil reais);

(xii) a retenção, no Fundo de Obras, após o pagamento das despesas à emissão dos CRI Sêniores, do preço de integralização dos CRI Sêniores no Fundo de Obras, bem como aprovar que a Securitizadora poderá realizar o pagamento diretamente, com recursos do Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora, dos fornecedores e prestadores de serviço do Empreendimento previamente cadastrados e validados pelo compliance da Securitizadora e mediante apresentação de documentação fiscal comprobatória nos termos da minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio ("Retenção para Fundo de Obras");

(xiii) a constituição da garantia representada pela alienação fiduciária de ações equivalente a 20% (vinte por cento) das ações emitidas pela Devedora, de titularidade do CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, em garantia das Obrigações Garantidas, com condição resolutiva até a quitação integral dos CRI Sêniores ("Alienação Fiduciária de Ações");

(xiv) aprovar a modificação dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previsto na cláusula 9.1 do Termo de Securitização, e na cláusula 9.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, para que passem a vigorar como Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, bem como estabelecer novos quóruns de deliberação futuros para aprovação ou não da declaração de vencimento antecipado, de acordo com a minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio;

(xv) a alteração do inteiro teor do Termo de Securitização de forma a refletir (1) a emissão dos Novos CRI, e a Transformação, bem como a estipulação dos termos e condições das novas séries de classe sênior da Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando às novas despesas flat e recorrentes decorrentes da emissão dos Novos CRI, descritos no Anexo C ao Material de Apoio; (2) as condições da Oferta dos CRI Sêniores, incluindo mas não limitada às condições precedentes de integralização dos CRI Sêniores (3) redução do percentual da Razão Mínima de Garantia e do IGFL, bem como da alteração da

metodologia de cálculo (4) a criação do Índice Mínimo de Venda; (5) alteração do Valor de Constituição do Fundo de Reserva; (6) alteração do Valor do Fundo de Despesas e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; (7) alteração do fluxo de pagamentos com o Período de Carência; (8) alteração do Valor Mínimo de Venda dos Imóveis; (9) alteração da quantidade de Dias Úteis de defasagem na utilização da Taxa DI para o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série; (10) constituição da garantia representada pela Alienação Fiduciária de Ações; (11) a Retenção para Fundo de Obras, nos termos da minuta constantes da minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio; (12) Alteração das hipóteses de vencimento antecipado automático e dos quóruns de deliberação; e (13) alteração da cascata de pagamentos, de forma a refletir a subordinação;

(c) as Partes decidem alterar o Termo de Securitização considerando a disposição prevista na Cláusula 15.12.1, item (v) do Termo de Securitização, e a determinação de realização de aditamento ao Termo de Securitização de forma a refletir a alocação final entre os CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série, o presente aditamento também refletirá esses ajustes nas cláusulas 1.4, 3.1 item (vi), 3.2 itens (ii), (iii) e (iv), conforme versão consolidada contante do Anexo B ao presente Aditamento;

(d) as Partes decidem alterar o Termo de Securitização para refletir as alterações aprovadas nos termos da Assembleia Especial de Investidores; e

(e) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM AS PARTES, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A. atual denominação social da Virgo Companhia de Securitização*" ("Aditamento"), de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos, que a partir deste passa a ser referido como "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, de Classe Sênior em Duas Séries, e de Classe Subordinada, Subclasse Mezanino e Subclasse Júnior, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A.*".

1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado neste Aditamento, (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado previsto neste Aditamento ou no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

2. ALTERAÇÕES

2.1 As Partes desejam alterar o inteiro teor do Termo de Securitização, de forma a refletir as matérias deliberadas e aprovadas na Assembleia Especial de Investidores, conforme descritas nos "Considerandos" deste Aditamento.

2.2. Ainda, sem prejuízo do disposto acima, as Partes concordam e desejam realizar os ajustes ao Termo de Securitização que se façam necessários e pertinentes em sua consolidação.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam expressamente ratificadas pelas Partes todas as demais cláusulas do Termo de Securitização não modificadas expressamente por este Aditamento que passará a viger conforme a versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo B** ao presente Aditamento.

3.2. No caso de qualquer conflito entre os termos e condições deste Aditamento e do Termo de Securitização, prevalecerão os termos e condições do Termo de Securitização.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As disposições do Termo de Securitização complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

4.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade

5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, FORO E ASSINATURA ELETRÔNICA

5.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.3. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua

integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.4. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via digital, com a dispensa de testemunhas na forma do artigo 784, inciso III e §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

(restante da página intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A. atual denominação social da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado em [•])

RIZA SECURITIZADORA S.A.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO A | CARACTERÍSTICAS DOS CRI SÊNIORES

(i) Emissão: A 152ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Riza Securitizadora S.A, atual denominação social da Virgo Companhia de Companhia de Securitização;

(ii) Classe: Sênior;

(iii) Séries: Duas Séries;

(iii) Forma: Os CRI Sêniores serão emitidos sob forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), quando os CRI Sêniores estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI Sêniores, extrato emitido pelo escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI Sêniores estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(iv) Quantidade de CRI Sêniores: Serão emitidos 10.000 (dez mil) CRI Sêniores, sendo: (i) 7.000 (sete mil) CRI de classe sênior da primeira série ("CRI Sêniores da Primeira Série"); e (ii) 3.000 (três mil) de classe sênior da segunda série ("CRI Sêniores da Segunda Série" e, quando referidos em conjunto "CRI Sêniores");

(v) Valor Total dos CRI Sêniores: O valor total dos CRI Sêniores emitidos é de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo (i) R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) de CRI Sêniores da Primeira Série; e (ii) R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) de CRI Sêniores da Segunda Série;

(vi) Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores: Os CRI Sêniores têm valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI Sêniores;

(vii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores não será objeto de atualização monetária;

(viii) Data de Emissão dos CRI Sêniores: A data de emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série será o dia 30 de julho de 2026, e a data de emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série será o dia 28 de setembro de 2026;

(ix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Sêniores: Os CRI Sêniores da Primeira Série terão prazo de vencimento de 355 (trezentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série, vencendo em 20 de julho de 2027 e os CRI Sêniores da Segunda Série terão prazo de vencimento de 295 (duzentos e noventa e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série vencendo em 20 de julho de 2027, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado

Obrigatório dos CRI;

(x) Remuneração: Os CRI Sêniores farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano para os CRI Sêniores da Primeira Série e de 4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para os CRI Sêniores da Segunda Série ("Remuneração dos CRI Sêniores"). A Remuneração dos CRI Sêniores será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI Sêniores, respectivamente, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Sêniores imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização;

(xi) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI Sêniores. Os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, por sua vez, serão garantidos pela Fiança, pela Alienação Fiduciária, pela Alienação Fiduciária de Ações e pela Cessão Fiduciária, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que em eventual excussão será obedecida à Cascata de Pagamento conforme prevista no Termo de Securitização, respeitada a subordinação dos CRI, na qual será estabelecido o pagamento prioritário aos CRI Sêniores, até a quitação integral destes;

(xii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(xiii) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI Sêniores serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI Sêniores não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo titular de CRI Sêniores 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 de CRI Sêniores. Na hipótese de os CRI Sêniores deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI Sêniores passarão a ser realizados por meio de transferência eletrônica de recursos. Durante a vigência do CRI Sêniores o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3;

(xiv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de titular de CRI Sêniores para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

(xv) Subordinação: Sim. CRI Sêniores com ordem de preferência para recebimento de principal e remuneração sobre os CRI Mezanino e os CRI Junior.;

(xvi) Coobrigação da Emissora: Não há;

(xvii) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI Sêniores serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI Sêniores realizada por meio da B3;

(xviii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(xix) Classificação de Risco: Os CRI Sêniores não contarão com classificação de risco;

(xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI Sêniores devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que, sem prejuízo da respectiva remuneração, calculadas *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, serão devidos pela Devedora aos titulares de CRI Sêniores, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, sendo certo que os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Devedora;

(xxi) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores: O Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Sêniores ("Amortização Programada dos CRI Sêniores");

(xxii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI Sêniores será paga conforme datas de pagamento a serem indicadas no Termo de Securitização, na forma do Anexo E ao Material de Apoio;

(xxiii) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de

qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI Sêniores (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito do Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro dia útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja dia útil;

(xxiv) Utilização de Instrumentos de Derivativos: Não permitida;

(xxv) Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro: Não prevista a possibilidade;

(xxvi) Isenção de penalidade e encargos da Emissora: Na hipótese de não pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários conforme pactuado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e encargos eventualmente devidos em razão do não pagamento dos CRI Sêniores;

(xxvii) *Duration* dos CRI Sêniores da Primeira Série: aproximadamente 0,94 anos, data-base 30 de julho de 2026;

(xxviii) *Duration* dos CRI Sêniores da Segunda Série: aproximadamente 0,78 anos, data-base 28 de setembro de 2026;

(xxviii) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 11 do Termo de Securitização, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430;

.

ANEXO B | CONSOLIDAÇÃO AO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 152ª EMISSÃO,
DE CLASSE SÊNIOR EM DUAS SÉRIES, E DE CLASSE SUBORDINADA, SUBCLASSE MEZANINO E SUBCLASSE JÚNIOR,

RIZA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta – CVM n° 728, Categoria "S2"
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900 – São Paulo – SP
como Emissora

celebrado com
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

Lastreados em direitos creditórios imobiliários oriundos de debêntures simples, objeto de colocação privada, emitidas pela

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.
CNPJ/MF n° 00.859.542/0001-14

Datado de 14 de maio de 2024, conforme aditado em 17 de fevereiro de 2025, em 20 de junho de 2025 e [•] de [julho] de 2026.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, DA 152ª EMISSÃO, DE CLASSE SÊNIOR EM DUAS SÉRIES, E DE CLASSE SUBORDINADA, SUBCLASSE MEZANINO E SUBCLASSE JÚNIOR, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RIZA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas (sendo denominadas, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente como "Parte"):

I. **RIZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.769.451/0001-08, e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos CRI, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, de Classe Sênior em Duas Séries, e de Classe Subordinada, Subclasse Mezanino e Subclasse Júnior, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A.", conforme aditado* ("Termo de Securitização"), de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e o artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

TERMOS DEFINIDOS

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

"Afiliadas":	Qualquer dos seus controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (conforme definições previstas na Lei das Sociedades por Ações) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração.

"Agente Fiduciário":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
"Agente de Monitoramento" ou "Agente Medidor de Obras":	A **PLATAFORMA TRINUS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, número 325, Qd. C14, Lt. 10/13, Sala 1908, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 28.788.205/0001-00.
"Amortização Extraordinária":	A amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 10.5 do presente Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Obrigatória":	A amortização extraordinária obrigatória dos CRI Sêniores vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 8.4 do presente Termo de Securitização.
"Amortização Programada dos CRI":	A amortização do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, nos termos do Anexo II deste Termo de Securitização.
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da respectiva Oferta, disponibilizado ou a ser disponibilizado, conforme o caso, nos *websites* da Emissora, da respectiva instituição intermediária, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da respectiva Oferta, disponibilizado ou a ser disponibilizado, conforme o caso, nos *websites* da Emissora, da respectiva instituição intermediária, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Atualização Monetária":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
"Aplicações Financeiras Permitidas":	A aplicação 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 neste Termo de Securitização.
"Assembleia Especial de Investidores" ou "Assembleia Geral" ou "Assembleia":	A assembleia geral de Titulares de CRI realizada na forma da Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
"Ato Societário 1 da Devedora":	A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 14 de maio de 2024, que aprovou a Emissão das Debêntures, a outorga das Garantias e a participação na Operação de Securitização.
"Ato Societário 2 da Devedora":	A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 18 de junho de 2025, de rerratificação do Ato Societário 1 da Devedora, que (i) rerratifica os termos e condições da Oferta dos CRI da Segunda Série; e (ii) aprova a emissão das Debêntures da Terceira Série, a outorga das Garantias também em favor das Debêntures da Terceira Série e a sua vinculação como lastro à Operação de Securitização.
"Ato Societário 3 da Devedora":	A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em [•], que aprova a emissão das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, a outorga das Garantias também em favor das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, e a sua vinculação como lastro à Operação de Securitização.
"Atos Societários da Devedora":	O Ato Societário 1 da Devedora, o Ato Societário 2 e o Ato Societário 3 da Devedora, quando referidos em conjunto e indistintamente.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	**BDO RCS Auditores Independentes**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936-0001-79, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações financeiras individuais.
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Banco Liquidante":	Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001/04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures":	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securitizadora formalizará sua subscrição das Debêntures.

"Boletim de Subscrição dos CRI":	Significa o respectivo boletim de subscrição dos CRI da respectiva Oferta, por meio do qual os Investidores formalizarão a sua subscrição dos CRI.
"CCI":	Significa a CCI 001, a CCI 003, a CCI 04 e a CCI 005, quando em conjunto.
"CCI 001":	Significa a cédula de crédito imobiliário 001, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Primeira Série, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 002":	Significa a cédula de crédito imobiliário 002, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Segunda Série, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI, cancelada em 22 de dezembro de 2025.
"CCI 003":	Significa a cédula de crédito imobiliário 003, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Terceira Série, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 004":	Significa a cédula de crédito imobiliário 004, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Quarta Série, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 005":	Significa a cédula de crédito imobiliário 005, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Quinta Série, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCW" ou "Fiador Pessoa Jurídica":	Significa a **CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62.
"CNPJ/MF":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA":	O "*Código ANBIMA de Ofertas Públicas*", em vigor desde 15 de julho de 2024, expedido pela ANBIMA.

"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes da Primeira Série":	As condições precedentes para a distribuição e integralização dos CRI da Primeira Série, conforme definidas no Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série.
"Condições Precedentes da Segunda e da Terceira Séries":	As condições precedentes para a distribuição e integralização dos CRI da Segunda e da Terceira Série, conforme definidas neste Termo de Securitização.
"Condições Precedentes dos CRI Sênior da Primeira Série":	As condições precedentes para a distribuição e integralização dos CRI Sênior da Primeira Série, conforme definidas neste Termo de Securitização.
"Condições Precedentes dos CRI Sênior da Segunda Série":	As condições precedentes para a distribuição e integralização dos CRI Sênior da Segunda Série, conforme definidas neste Termo de Securitização.
"Condições Precedentes":	As Condições Precedentes da Primeira Série, as Condições Precedentes da Terceira Série, as Condições Precedentes dos CRI Sênior da Primeira Série e Condições Precedentes dos CRI Sênior da Segunda Série, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"Conta Centralizadora":	A conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98452, agência 3100-5, atrelada ao Patrimônio Separado dos CRI, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI.
"Conta de Livre Movimentação":	A conta corrente nº 97690-4, mantida na agência nº 0914, do Banco Sicredi (748).
"Contrato de Agente de Monitoramento":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças"*, celebrado em 14 de maio de 2024, entre o Agente de Monitoramento e a Securitizadora, com a interveniência da Devedora, conforme aditado.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 14 de maio de 2024, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorgou a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861,

	391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960, 391.961, 407.504, 407.505, 407.506, 407.507, 407.508, 407.509, 407.510, 407.511, 407.512, 407.513, 407.514, 407.515, 407.516 e 407.517, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás, conforme aditado.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [•], entre CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora na qualidade de fiduciária, e a Devedora na qualidade de interveniente anuente.
"Contrato de Cessão Fiduciária":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 14 de maio de 2024, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária, conforme aditado.
"Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série":	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 152ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização"*, celebrado em 14 de maio de 2024, entre o Coordenador Líder da Primeira Série e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Devedora.
"Cláudio":	O Sr. **CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES**, brasileiro, natural da cidade de Goiânia, Estado de Goiás, casado sob o regime de comunhão parcial com a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza, engenheiro, portador da carteira profissional nº 6946D-CREA/GO, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás, inscrito no CPF/MF sob o nº 389.676.261-34, com endereço profissional cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040.

"Coordenador Líder da Primeira Série":	A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, que intermediou a Oferta da Primeira Série.
"CPF/MF":	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"CRI Junior"	Os certificados de recebíveis imobiliários, da classe subordinada, subclasse júnior, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 001, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60.
"CRI da Segunda Série:	Os certificados de recebíveis imobiliários, da 2ª (segunda) série, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 002, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60, cancelados em 22 de dezembro de 2025.
"CRI Mezanino:	Os certificados de recebíveis imobiliários, da classe subordinada, subclasse mezanino, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 003, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60.
"CRI Sêniores":	Os CRI Sênior da Primeira Série e os CRI Sênior da Segunda Série, em conjunto e indistintamente.
"CRI Sênior da Primeira Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, da primeira série, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 004, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60.
"CRI Sênior da Segunda Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, da segunda série, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 005, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60.
"CRI":	Os CRI Junior, os CRI Mezanino e os CRI Sêniores, em conjunto e indistintamente.
"CRI em Circulação":	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Gerais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora

	e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão dos CRI Junior":	A data de emissão dos CRI Junior, qual seja, o dia 15 de maio de 2024.
"Data de Emissão dos CRI da Mezanino":	A data de emissão dos CRI Mezanino, qual seja, o dia 17 de junho de 2025.
"Data de Emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série":	A data de emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série, qual seja, o dia 30 de julho de 2026.
"Data de Emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série":	A data de emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série, qual seja, o dia 28 de setembro de 2026.
"Data de Emissão dos CRI Sêniores":	A Data de Emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série e a Data de Emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série quando referidas em conjunto e indistintamente
"Data de Emissão":	A Data de Emissão dos CRI Junior, a Data de Emissão dos CRI Mezanino e a Data de Emissão dos CRI Sêniores quando referidas em conjunto e indistintamente.
"Data de Integralização":	Qualquer data em que ocorrer a integralização dos respectivos CRI pelos Investidores Profissionais.
"Data de Pagamento dos CRI":	Significa a data de pagamento dos respectivos CRI especificada na coluna "Data de Pagamento dos CRI" conforme Anexo II "Tabela de Amortização e Remuneração dos CRI" deste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI Júnior":	A data de vencimento dos CRI Júnior, qual seja, dia 22 de novembro de 2027, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, vencimento antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI Mezanino":	A data de vencimento dos CRI Mezanino, qual seja, dia 20 de dezembro de 2027, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, vencimento antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI Sêniores da Primeira Série":	A data de vencimento dos CRI Sêniores da Primeira Série, qual seja, dia 20 de julho de 2027, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, de vencimento antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.

"Data de Vencimento dos CRI Sêniores da Segunda Série":	A data de vencimento dos CRI Sêniores da Segunda Série, qual seja, dia 21 de julho de 2027, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, de vencimento antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento":	A Data de Vencimento dos CRI Júnior, a Data de Vencimento dos CRI Mezanino e a Data de Vencimento dos CRI Sêniores, quando referidos em conjunto e indistintamente.
"Devedora":	Significa a **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.566.818/0001-58.
"Debêntures da Primeira Série":	Significam as Debêntures da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória para colocação privada, da Devedora.
"Debêntures da Segunda Série":	Significam as Debêntures da 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, canceladas em 22 de dezembro de 2025.
"Debêntures da Terceira Série":	Significam as Debêntures da 3ª (terceira) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora.
"Debêntures da Quarta Série":	Significam as Debêntures da 4ª (quarta) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora.
"Debêntures da Quinta Série":	Significam as Debêntures da 5ª (quinta) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora.
"Debêntures":	Significam as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Quarta Série e as Debêntures da Quinta Série em conjunto e indistintamente.
"Despesas":	São as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula 17.3 do presente Termo de Securitização.

"Despesas Adicionais":	São as despesas descritas na Cláusula 17.7 do presente Termo de Securitização.
"Despesas Iniciais":	São as despesas descritas na Cláusula 17.5 do presente Termo de Securitização.
"Despesas Recorrentes":	São as despesas descritas na Cláusula 17.3 do presente Termo de Securitização.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "dia útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos
"Direitos Creditórios Imobiliários":	Os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Distribuição Parcial":	Significa a hipótese em que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a subscrição e integralização de CRI equivalentes ao Montante Mínimo da respectiva Oferta, respeitado o previsto no presente Termo de Securitização.
"Documentos Comprobatórios Custodiados":	Significam, em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; e (iii) este Termo de Securitização.
"Documentos da Operação":	Significam, em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vii) Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série; (viii) o termo de adesão ao Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série, se aplicável; (ix) o Contrato de Agente de Monitoramento; (x) as declarações de veracidade a serem emitidas pela Devedora, pelos Fiadores e pela Securitizadora; (xi) as declarações exigidas pela Resolução CVM 60; (xii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (xiii) os Boletins de Subscrição dos CRI, nos quais estará contida a declaração de investidores profissionais da Oferta; (xiv) o sumário de securitização da Oferta dos CRI da Primeira Série; (xv) o sumário de securitização da Oferta dos CRI da Segunda e da Terceira

	Séries; (xvi) o sumário de securitização da Oferta dos CRI da Quarta Série; (xvii) material publicitário, se aplicável; e (xviii) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta.
"Emissão":	A presente emissão dos CRI, a qual constitui a 152ª emissão, em classe sênior, da primeira e da segunda séries e da classe subordinada, subclasse mezanino e subclasse júnior, de certificados de recebíveis imobiliários da Riza Securitizadora S.A., objeto do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A **RIZA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Encargos Moratórios":	Os valores devidos em caso de impontualidade pela Devedora no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que, sem prejuízo da respectiva Remuneração e Atualização Monetária, calculadas *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, serão devidos aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
"Escritura de Emissão de CCI":	O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado nesta data entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar os correspondentes Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei nº 10.931.
"Escritura de Emissão de Debêntures":	O "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*", celebrado pela Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de debenturista, os Fiadores e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza, na qualidade de interveniente anuente para fins de outorga uxória, conforme aditado.

"Escriturador":	Significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira responsável pela escrituração dos CRI, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora.
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado não automático das Debêntures e, por consequência, dos CRI, conforme previstos na Cláusula 9 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
"Fiadores":	Significa, quando em conjunto, Cláudio, Wênio e CCW Participações.
"Fiança":	Significa a fiança prestada pelos Fiadores em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Fundo de Despesas":	Significa o fundo de despesas a ser constituído mediante retenção pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série das Debêntures da Terceira Série e das Debêntures da Quarta Série, se necessário, no valor inicial de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) que deverá ser recomposto sempre que o saldo corresponder a valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Tais valores serão retidos do preço de integralização das Debêntures da Primeira Série e, se necessário, do preço de integralização das Debêntures da Segunda Série, exceto pelos custos e despesas decorrentes das Debêntures da Segunda Série, inclusive, mas não se limitando, os custos de publicidade, as taxas de registro e a remuneração da instituição intermediária da Oferta da Segunda Série, que serão retidos da integralização das Debêntures da Segunda Série, das Debêntures da Terceira Série e das Debêntures da Quarta Série observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Fundo de Obras":	Significa o fundo de obras a ser constituído mediante retenção, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures da Primeira Série, do preço de integralização das Debêntures da Terceira Série, do preço de integralização das Debêntures da Quarta Série, e do preço de integralização das Debêntures da Quinta Série no equivalente ao saldo dos recursos captados pela integralização dos CRI, descontadas as Despesas

	Flat e o valores necessários para composição do Fundo Despesas e do Fundo de Reserva, que deverá corresponder, após a integralização da totalidade dos CRI, ao correspondente ao valor total das obras a incorrer do Empreendimento Alvo, nos termos do Anexo IX ao presente Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	Significa o fundo de reserva a ser constituído pela Emissora mediante retenção do Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série, na Conta Centralizadora, e, se necessário, do Preço de Integralização das Debêntures da Terceira Série, do Preço de Integralização das Debêntures da Quarta Série e do Preço de Integralização das Debêntures da Quinta Série no valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), que deverá ser mantido durante toda a vigência dos CRI.
"Garantias":	significa, em conjunto, a Fiança, a cessão fiduciária de recebíveis constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a alienação fiduciária de imóveis constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária e a alienação fiduciária de ações constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
"Empreendimento Alvo":	Significa o imóvel para os quais os recursos captados com a Escritura de Emissão de Debêntures foram ou serão destinados, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures.
"IBGE":	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IGFL":	Tem o significado atribuído na Cláusula 10.3 do presente Termo.
"Instituição Custodiante":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Investidores Profissionais":	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados":	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30.
"Investidores":	Os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, quando referidos em conjunto.
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE.

"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS":	O Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JTF":	O Jurisdição de tributação favorecida.
"JUCEG":	A Junta Comercial do Estado de Goiás.
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei nº 10.931":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei do Mercado de Capitais":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Legislação Socioambiental":	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, seu cumprimento indicando, inclusive, (i) a inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como a não adoção de ações que infrinjam direitos relacionados à raça e gênero, direitos aos silvícolas, em especial mas não se limitando ao direito sobre as áreas de ocupação indígenas, assim declaradas pela autoridade competente, assim como a não adoção de ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, (ii) a manutenção de todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a respectiva sociedade atue, bem como (iii) a adoção de medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.
"Lei nº 14.430":	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Montante Mínimo dos CRI da Primeira Série":	O montante mínimo de 5.000 (cinco mil) CRI da Primeira Série, a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta da Primeira Série, totalizando o valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

"Montante Mínimo dos CRI Sêniores da Primeira Série":	O montante mínimo de 2.000 (dois mil) CRI da Quarta Série, a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta da Quarta Série, totalizando o valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).
"Normas Anticorrupção":	As leis ou regulamentos aplicáveis contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, (a) o *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; (b) a *Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*; (c) o *UK Bribery Act 2010*; (d) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (e) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (f) o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; e (g) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme aplicável, e/ou inclusão da Devedora e/ou dos Fiadores, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.
"Obrigações Garantidas":	Significa todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações (i) relacionadas à Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação; e (iii) devidas pela Devedora à Securitizadora, conforme previsto em quaisquer dos Documentos da Operação, o que inclui o pontual e integral pagamento das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive custos e despesas recorrentes em relação à emissão dos CRI, custos e despesas para cobrança das prestações, custos e despesas para constituição, registro, manutenção e/ou excussão de garantias, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos.
"Oferta da Primeira Série":	Significa a distribuição pública da primeira série dos CRI da Primeira Série, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (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 Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
"Oferta da Segunda e Terceira Séries":	Significa a distribuição pública dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60; e (iii) não estará sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será

	obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
"Oferta dos CRI Sêniores da Primeira Série":	Significa a distribuição pública dos CRI Sênior da Primeira Série, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60; e (iii) não estará sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
"Oferta dos CRI Sêniores da Segunda Série":	Significa quando da sua realização, a distribuição pública dos CRI Sênior da Segunda Série, que ocorrerá sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60; e (iii) não estará sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
"Ofertas" ou, individualmente, "Oferta":	significa a Oferta da Primeira Série, a Oferta da Segunda e Terceira Séries, a Oferta dos CRI Sênior da Primeira Série e a Oferta dos CRI Sênior da Segunda Série, quando definidos em conjunto e indistintamente.
"Operação de Securitização" ou "Operação":	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Direitos Creditórios Imobiliários são vinculados como lastro.
"Ordem de Pagamentos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado":	O patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), acima; (iv) pelas Garantias, pelo Fundo de Despesas, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Obras. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 27 da Lei nº 14.430.
"Pessoas Vinculadas":	Significa as seguintes pessoas: (i) controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, da Devedora, dos Fiadores, 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 (segundo) grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos da Emissora e/ou do Coordenador Líder; (iii) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora e/ou ao Coordenador Líder; (iv) demais profissionais que mantenham, com a Emissora e/ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela da Emissora e/ou pelo Coordenador Líder; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas à Emissora e/ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.
"PIS":	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Prazo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI da respectiva classe e série, conforme aplicável, será de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta da respectiva classe e série de CRI, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI da respectiva série pelos Investidores; ou (ii) subscrição e integralização do Montante Mínimo da respectiva série e encerramento da Oferta da respectiva série de CRI, a exclusivo critério da Emissora.
"Preço de Integralização dos CRI":	Na Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva classe, série ou subclasse, o Valor Nominal Unitário de cada CRI da respectiva série; e após a Primeira Data de Integralização da respectiva classe, série ou subclasse, o montante correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração *pro-rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização da respectiva classe, série ou subclasse até a data

	da efetiva integralização, nos termos da Cláusula 4.6 do presente Termo de Securitização.
"Preço de Integralização das Debêntures":	O valor a ser pago pela Securitizadora como contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures da respectiva série, correspondente (i) na primeira data de integralização das Debêntures da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário, caso os recursos sejam recebidos pela Securitizadora até às 15h na data de integralização das Debêntures da respectiva série ou no dia útil imediatamente subsequente, sem a incidência de atualização ou encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) caso, excepcionalmente, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI da respectiva série na primeira data de integralização das Debêntures da respectiva série, a integralização deverá ocorrer em outra data, pelo respectivo (ii.i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série ou desde a última data de pagamento das Debêntures da Primeira Série, até a data de sua efetiva integralização; ou (ii.ii) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série ou desde a última data de pagamento das Debêntures da Segunda Série, até a data de sua efetiva integralização; (ii.iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Terceira Série ou desde a última data de pagamento das Debêntures da Terceira Série, até a data de sua efetiva integralização; (ii.iv) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures da Quarta Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Quarta Série ou desde a última data de pagamento das Debêntures da Quarta Série, até a data de sua efetiva integralização, ou (ii.v) Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quinta Série ou saldo do

	Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quinta Série, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures da Quinta Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Quinta Série ou desde a última data de pagamento das Debêntures da Quinta Série, até a data de sua efetiva integralização.
"Primeira Data de Integralização":	A primeira data em que ocorrer a integralização dos CRI da respectiva classe, série ou subclasse.
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430.
"Relatório de Monitoramento":	O relatório a ser emitido pelo Agente de Monitoramento, mensalmente, até o 6º (sexto) Dia Útil que antecede a data de pagamento dos CRI, a base de dados e o relatório-resumo mensal completo contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do IGFL, da Razão Mínima de Garantia e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos.
"Relatório de Medição Físico-Financeiro":	O relatório de medição físico-financeiro a ser emitido pelo Agente de Monitoramento, mensalmente, até o 3º (terceiro) Dia Útil do mês de liberação de recursos, tendo como base o mês imediatamente anterior, inclusive a evolução das obras do Empreendimento Alvo realizada no mês anterior, o qual indicará o percentual e valores orçados das obras do Empreendimento Alvo no mês subsequente, assim como uma métrica de compensação para os valores orçados e efetivamente incorridos e os valores orçados e não incorridos nas obras do Empreendimento Alvo no mês anterior.
"Remuneração dos CRI" ou "Remuneração":	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2 do presente Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures":	O resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 8.16 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI":	O resgate antecipado obrigatório dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 8.8 deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60":	A Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.

"Resolução CVM 80":	A Resolução CVM n° 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 160":	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Retenção de Recursos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.9.11 de Termo.
"RFB":	A Receita Federal do Brasil.
"Sistema de Vasos Comunicantes":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 (ii);
"Taxa DI"	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro – DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br);
"Termo" ou "Termo de Securitização":	O presente "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, de Classe Sênior em 2 (Duas) Séries, e de Classe Subordinada, Subclasse Mezanino e Subclasse Junior, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A.*", conforme aditado.
"Titulares de CRI Junior" ou, individualmente, "Titular de CRI Junior":	Significam os titulares dos CRI Junior, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI Mezanino" ou, individualmente, "Titular de CRI Mezanino":	Significam os titulares dos CRI Mezanino, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI Sêniores da Primeira Série" ou, individualmente, "Titular de CRI Sêniores da Primeira Série":	Significam os titulares dos CRI Sêniores da Primeira Série, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI Sêniores da Segunda Série" ou, individualmente, "Titular de CRI Sêniores da Segunda Série":	Significam os titulares dos CRI Sêniores da Segunda Série, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI Sêniores" ou, individualmente, "Titular de CRI Sêniores":	significam os Titulares de CRI Sêniores da Primeira Série e os Titulares de CRI Sêniores da Segunda Série, quando referidos em conjunto e indistintamente.

"Titulares de CRI" ou, individualmente, "Titular de CRI":	significam os Titulares de CRI Júnior, os Titulares de CRI Mezanino e os Titulares de CRI Sêniores, quando referidos em conjunto e indistintamente.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	R$ 100.000,00 (cem mil reais).
"Valor Nominal Unitário":	O valor nominal unitário de cada CRI, na respectiva Data de Emissão, qual seja R$ 1.000,00 (mil reais).
"Wênio":	O Sr. **WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA**, brasileiro, natural da cidade de Morrinhos, Estado de Goiás, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2132464-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 633.354.411-68, com endereço profissional na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI e com características descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, aos CRI, da 152ª emissão, de classe sênior em duas séries, e de classe subordinada, subclasse mezanino e subclasse júnior da Emissora, conforme as características descritas na Cláusula 3.2 abaixo.

1.2. Origem dos Direitos Creditórios Imobiliários: As CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

1.3. Classificação dos CRI: Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", em vigor em 1º de fevereiro de 2024, conforme atualizado em 24 de março de 2025, da ANBIMA, os CRI são classificados como:

(i) Categoria: "Residencial";
(ii) Concentração: "Concentrado";
(iii) Tipo de Segmento (lastro): "Apartamentos ou casas"; e
(iv) Tipo de contrato: Valores Mobiliários Representativos de Dívida.

1.4. Valor nominal total dos Direitos Creditórios Imobiliários na respectiva Data de Emissão: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total de R$ 40.506.000,00 (quarenta milhões quinhentos e seis mil reais) na respectiva Data de Emissão, sendo (i) R$ 12.406.000,00 (doze milhões e quatrocentos e seis mil reais) referente aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 001, montante este que

reflete a distribuição parcial dos CRI da Primeira Série, após o encerramento da Oferta da Primeira Série, atualmente nomeados CRI Junior; (ii) 0 (zero) dado que a CCI 002, foi cancelada em 22 de dezembro de 2025; (iii) R$ 18.100.000,00 (dezoito milhões e cem mil reais), referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 003, observado, para os CRI da Segunda Série e para os CRI da Terceira Série, o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de CRI da Segunda Série e de CRI da Terceira Série efetivamente alocada em cada série, conforme aplicável, foi objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, restando cancelados os CRI da Segunda Série, tendo sido emitidos a integralidade dos CRI na Terceira Série, atualmente nomeados CRI Mezanino; (iv) R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 004; e (v) R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 005.

1.5. Formalização da Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora: Os Direitos Creditórios Imobiliários são decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, após verificação e atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Boletim de Subscrição das Debêntures.

1.5.1. A subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora serão realizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização das Debêntures da respectiva série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.5.2. Os pagamentos recebidos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários:

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, e não estão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI; e

(vii) até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI afetados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade.

1.6. Níveis de Concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios Imobiliários são concentrados na Devedora.

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

1.8. Aprovação Societária da Devedora: (i) A emissão das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, a constituição das garantias representadas pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária em favor das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora foi aprovado com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 14 de maio de 2024, cuja ata foi registrada perante a JUCEG sob o nº 20241667402, em 20 de maio de 2024, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021, em 25 de maio de 2024; (ii) a rerratificação dos termos e condições da Oferta dos CRI da Segunda Série, a emissão das Debêntures da Terceira Série, a constituição das garantias representadas pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária em favor das

Debêntures da Terceira Série, e a assinatura dos demais Documentos da Operação aplicáveis pela Devedora foi aprovado com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 18 de junho de 2025, cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021; e (iii) a emissão das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, a constituição das garantias representadas pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária e pela Alienação Fiduciária de Ações em favor das Debêntures, e a assinatura dos demais Documentos da Operação aplicáveis pela Devedora foi aprovado com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em [•], cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021 (em conjunto, "Atos Societários da Devedora").

1.9. Aprovação Societária do Fiador Pessoa Jurídica: (i) A outorga da Fiança pelo Fiador Pessoa Jurídica em favor das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série foi devidamente aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária da CCW Participações, realizada em 14 de maio de 2024, cuja ata foi registrada perante a JUCEG sob o nº 20241667682, em 20 de maio de 2024, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021, em 20 de maio de 2024; (ii) a rerratificação da Fiança prestada em favor das Debêntures da Segunda Série, em virtude da rerratificação dos termos e condições da Oferta da Segunda Série, e a outorga da Fiança pelo Fiador Pessoa Jurídica em favor das Debêntures da Terceira Série foi devidamente aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária da CCW Participações, realizada em 18 de junho de 2025, cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021; e (iii) a outorga da Fiança pelo Fiador Pessoa Jurídica em favor das Debêntures da Quarta Série foi devidamente aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária da CCW Participações, realizada em [•], cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021 (em conjunto, "Aprovações Societárias CCW Participações" e, em conjunto com os Atos Societário da Devedora, as "Aprovações Societárias").

1.10. Outorga Uxória: a prestação da Fiança pelos Fiadores Pessoas Físicas foi devidamente autorizada na forma da lei, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ADMINISTRAÇÃO, DA CUSTÓDIA E DA COBRANÇA DOS CRÉDITOS

2.1. Administração: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários.

2.2. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia da via digital dos Documentos da Operação até a respectiva Data de Vencimento dos CRI, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.2.1. A Instituição Custodiante é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

2.2.2. Este Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositário com as funções de: (i) receber via digital dos referidos documentos, os quais evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) fazer a custódia dos referidos documentos até a respectiva Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que referidos documentos sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem.

2.2.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº10.931.

2.2.4 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 poderá ser responsabilizada por eventual falsidade, fraude, omissão ou incompletude 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.

2.2.5. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

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

2.3. Procedimentos de Administração, de Cobrança e de Pagamento: O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituídos especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.5. Conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora deverão ser depositados na Conta Centralizadora até as respectivas datas de pagamento. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até o referido horário, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas referentes ao não cumprimento do prazo acima previsto, sendo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias, sendo certo que os Encargos Moratórios devidos à Emissora serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.5.1. As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. 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 Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo, sem limitação, a excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. 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.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Características dos Direitos Creditórios Imobiliários: Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características:

(i) Emissora das CCI: a Emissora;

(ii) Devedora dos Direitos Creditórios Imobiliários: a Devedora, no caso dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) Imóveis a que estejam vinculados: Os Direitos Creditórios Imobiliários estão vinculados às Debêntures, cuja destinação dos recursos captados são os imóveis descritos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iv) Matrículas dos imóveis: São as matrículas indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) Situação do Registro: Os imóveis estão devidamente formalizados e registrados na respectiva matrícula;

(vi) Valor Total dos Direitos Creditórios Imobiliários: O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários, na respectiva Data de Emissão, equivale a de R$ 40.506.000,00 (quarenta milhões e quinhentos e seis mil reais), sendo (a) R$ 12.406.000,00 (doze milhões e quatrocentos e seis mil reais) referente aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 001, montante este que reflete a distribuição parcial dos CRI da Primeira Série após o encerramento da Oferta da Primeira Série, (b) 0 (zero) dado que a CCI 002, foi cancelada em 22 de dezembro de 2026; (c) R$ 18.100.000,00 (dezoito milhões de reais) referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 003; (c) R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 004; e (d) R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 005;

(vii) Correção Monetária: Os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes da CCI 001 será atualizado monetariamente pelo IPCA, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. Os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes da CCI 003, da CCI 004 e da CCI 005 não serão objeto de atualização monetária;

(viii) Data de Início da Atualização Monetária: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da atualização monetária será a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI Junior; e

(ix) Remuneração dos Direitos Creditórios Imobiliários: A remuneração incidente sobre os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários será a mesma remuneração da respectiva série dos CRI.

3.2. Características Gerais dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Emissão: Esta é a 152ª emissão de CRI da Emissora;

(ii) Séries: A Emissão será realizada em classe sênior em duas séries e em classe subordinada, dividida em subclasse mezanino e júnior, quais sejam, os CRI Seniores, os CRI Mezanino e os CRI Junior;

(iii) Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 40.506 (quarenta mil quinhentos e seis) CRI, sendo (i) 12.406 (doze mil e quatrocentos e seis) CRI Junior, montante este que reflete a distribuição parcial dos CRI Junior após o encerramento da Oferta da Primeira Série; (ii) 0 (zero), dado que os CRI da Segunda Série foram cancelados em 22 de dezembro de 2025; (iii) 18.100 (dezoito mil e cem) CRI Mezanino; (iv) 7.000 (sete mil) CRI Seniores da Primeira Série; e (v) 3.000 (três mil) CRI Seniores da Segunda Série;

(iv) Valor Total dos CRI: O valor total dos CRI, na respectiva Data de Emissão, equivale a R$ 40.506.000,00 (quarenta milhões e quinhentos e seis mil reais), sendo (a) R$ 12.406.000,00 (doze milhões e quatrocentos e seis mil reais), montante este que reflete a distribuição parcial dos CRI Junior após o encerramento da Oferta da Primeira Série; (b) 0 (zero), dado que os CRI da Segunda Série foram cancelados em 22 de dezembro de 2025; (c) R$ 18.100.000,00 (dezoito milhões e cem mil reais) referente aos CRI Mezanino; (d) R$ 7.000.000,00 (seis milhões de reais) referente aos CRI Seniores da Primeira Série; e (e) R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) referente aos CRI Seniores da Segunda Série;

(v) Correção Monetária: Os CRI Junior serão atualizados monetariamente pelo IPCA. Os CRI Mezanino e os CRI Sêniores não serão objeto de atualização monetária;

(vi) Data de Início da Correção Monetária: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da correção monetária será a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI Mezanino.

(vii) Indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA: Em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA, deverá ser observada a Cláusula 7.1.1 e seguintes abaixo;

(viii) Indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI: Em caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI, deverão ser observadas as Cláusulas 7.2.3.1 e 7.2.3.3 abaixo;

(ix) Remuneração dos CRI:

(a) Os CRI Junior farão jus à remuneração equivalente a 9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme previsto na Cláusula 7.2.1 abaixo, sem prejuízo da Atualização Monetária;

(b) Os CRI Mezanino farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (*spread*) de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano,

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme previsto na Cláusula 7.2.3 abaixo;

(c) Os CRI Sêniores farão jus à remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (*spread*) 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme previsto na Cláusula 7.2.3 abaixo.

(x) Data de início da Remuneração: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da Remuneração será a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva classe, série ou subclasse;

(xi) Data de Emissão dos CRI Junior: A data de emissão dos CRI Junior é o dia 15 de maio de 2024;

(xii) Data de Emissão dos CRI Mezanino: A data de emissão dos CRI Mezanino é o dia 17 de junho de 2025;

(xiii) Data de Emissão dos CRI Sêniores: A data de emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série é o dia 30 de julho de 2026, e a data de emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série é o dia 28 de setembro de 2026;

(xiv) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: (a) Os CRI Junior terão prazo de vencimento de 1.286 (mil, duzentos e oitenta e seis) dias contados da respectiva Data de Emissão e, dessa forma, a data de vencimento dos CRI Junior será 22 de novembro de 2027; (b) os CRI Mezanino terão prazo de vencimento de 916 (novecentos e dezesseis) dias contados da respectiva Data de Emissão e, dessa forma, a data de vencimento dos CRI Mezanino será 20 de dezembro de 2027; e (d) Os CRI Sêniores da Primeira Série terão prazo de vencimento de 355 (trezentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI Sêniores da Primeira Série e, dessa forma, a data de vencimento dos CRI Sêniores da Primeira Série será 20 de julho de 2027 e os CRI Sêniores da Segunda Série terão prazo de vencimento de 295 (duzentos e noventa e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI Sêniores da Segunda Série, e, dessa forma, a data de vencimento dos CRI Sêniores da Segunda Série será 20 de julho de 2027, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;

(xv) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(xvi) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de

titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(xvii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: (a) O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Junior será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Junior; (b) o Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino, conforme o caso será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Mezanino; e (d) o Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores, conforme o caso, será amortizado de forma programada em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI da Sêniores (em conjunto e indistintamente, "Amortização Programada dos CRI");

(xviii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A respectiva Remuneração dos CRI será paga conforme datas de pagamento indicadas no Anexo II ao presente Termo;

(xix) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430;

(xx) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(xxi) Garantia dos Direitos Creditórios Imobiliários: Os Direitos Creditórios Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

(xxii) Subordinação: Não há;

(xxiii) Coobrigação da Emissora: Não há;

(xxiv) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(xxv) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, hipótese em que, sem prejuízo da respectiva Remuneração e

Atualização Monetária, conforme o caso, calculadas *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, serão devidos pela Devedora aos Titulares de CRI os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a saber: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, sendo certo que os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Devedora;

(xxvi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando 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 de 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 de CRI. 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 de recursos. Durante a vigência do CRI o ativo deve permanecer eletronicamente custodiado na B3 e os devidos pagamentos realizados por meio da B3;

(xxvii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

(xxviii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco;

(xxix) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil;

(xxx) Utilização de Instrumentos de Derivativos: Não permitida;

(xxxi) Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro: Não prevista a possibilidade;

(xxxii) Isenção de penalidade e encargos da Emissora: Na hipótese de não pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários conforme pactuado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e encargos eventualmente devidos em razão do não pagamento dos CRI;

(xxxiii) *Duration* dos CRI Junior: aproximadamente 3,02 anos, data-base 15 de maio de 2024;

(xxxiv) *Duration* dos CRI Mezanino: aproximadamente 2,27 anos, data-base 17 de junho de 2025; e

(xxxv) *Duration* dos CRI Sêniores da Primeira Série: aproximadamente 0,94 anos, data-base 30 de julho de 2026;

(xxxvi) *Duration* dos CRI Sêniores da Segunda Série: aproximadamente 0,78 anos, data-base 28 de setembro de 2026;

3.2.1. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA QUARTA – DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição e em conformidade com a Resolução CVM 160 e com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, sendo que (i) a distribuição dos CRI da Primeira Série, atualmente designados como CRI Junior, foi realizada pelo Coordenador Líder, conforme rito de registro automático de distribuição, não se sujeitando à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160; e (ii) a distribuição dos CRI da Terceira Série, atualmente designados como CRI Mezanino, foi realizada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60, conforme rito de registro automático de distribuição, não se sujeitando à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

4.1.2. Anteriormente ao início da Oferta da Segunda e da Terceira Séries, a Emissora contratada na forma da Cláusula 4.1.1 acima pôde, considerando as condições de mercado vigentes, propor alterações às condições originais dos CRI da Segunda Série e das Debêntures da Segunda Série, inclusive em relação à remuneração e ao fluxo de pagamento das Debêntures e dos CRI da Segunda Série ("*Market Flex*"), que

dependeriam de aprovação da Devedora e de aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, sendo certo que a Escritura de Emissão de Debêntures, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, deveriam ser aditados. Caso a alteração fosse exclusivamente para fins de redução da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos CRI da Segunda Série, referida alteração não dependeria de aprovação prévia em sede de assembleia especial de titulares de CRI, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, incorporar referidos ajustes na Escritura de Emissão de Debêntures, no presente Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, que deveriam ser aditados.

4.1.3. A Oferta dos CRI Sêniores da Primeira Série será objeto de distribuição pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60, sendo certo que a negociação dos termos de contratação da Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI Sêniores da Primeira Série, é de responsabilidade da Devedora, a qual arcará com as despesas relacionadas.

4.1.4. A Oferta dos CRI Sêniores da Primeira Série é destinada apenas a Investidores Profissionais, com possibilidade de revenda (i) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da respectiva Oferta; e (ii) a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da respectiva Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, desde que atendidos os requisitos do inciso III do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

4.2. Período de Distribuição: Além do cumprimento das Condições Precedentes, conforme aplicável à oferta de cada classe, série ou subclasse, exceto as que expressamente forem renunciadas pela respectiva instituição intermediária contratada para a Oferta, nos termos do respectivo contrato de distribuição da Oferta, se aplicável, o período de distribuição dos CRI da respectiva classe, série ou subclasse, junto aos Investidores Profissionais, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da subscrição dos CRI objeto da respectiva Oferta, somente poderá ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro automático da respectiva Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início nos meios de divulgação aplicáveis. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a respectiva instituição intermediária da Oferta deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os respectivos CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia, em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

4.3. A realização da Oferta da Segunda e da Terceira Séries foi sujeita, de forma cumulativa, ao cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes da Segunda e da Terceira Séries" e, quando referido em conjunto e indistintamente com as Condições Precedentes da Primeira Série, as "Condições Precedentes"), sem prejuízo de eventuais condicionantes adicionais a serem previstas no Contrato de Distribuição dos CRI da Segunda e Terceira Séries, caso celebrado:

(i) a comprovação de que o IGFL e a Razão Mínima de Garantia serão cumpridos após a integralização das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série;

(ii) a inocorrência, desde a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures até a primeira data de integralização dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade;

(iii) o adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável e desde que exigíveis, a ser verificado mediante declaração da Devedora e dos Fiadores;

(iv) a inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e a primeira data de integralização dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, a ser verificada mediante declaração da Devedora e dos Fiadores;

(v) a manutenção da veracidade, correção e completude, na primeira data de integralização dos respectivos CRI, de todas as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade; e

(vi) obtenção e manutenção, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade.

4.4. A realização da Oferta dos CRI Sêniores da Primeira Série está sujeita, de forma cumulativa, ao cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes da CRI Sêniores da Primeira Série"):

(i) recebimento, em termos satisfatórios à Securitizadora, de parecer legal elaborado pelo assessor legal da Oferta;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das 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;

(iii) o adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável e desde que exigíveis, a ser verificado mediante declaração da Devedora e dos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade;

(iv) o registro nas juntas comerciais competentes, da AGE 3 da Devedora e a Aprovação 3 CCW Participações;

(v) protocolo do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório RTD competente;

(vi) protocolo do Segundo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(vii) protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações junto ao Cartório de RTD competente, bem como o registro no livro de ações nominativas da Devedora;

(viii) a inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e a primeira data de integralização dos CRI Sêniores da Primeira Série, a ser verificada mediante declaração da Devedora e dos Fiadores;

(ix) a manutenção da veracidade, correção e completude, na primeira data de integralização dos respectivos CRI Sêniores da Primeira Série, de todas as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade; e

(x) obtenção e manutenção, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade.

4.5. A realização da Oferta dos CRI Sêniores da Segunda Série está sujeita, de forma cumulativa, ao cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes da CRI Sêniores da Segunda Série"):

(i) recebimento, em termos satisfatórios à Securitizadora, de parecer legal elaborado pelo assessor legal da Oferta;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das 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;

(iii) o adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável e desde que exigíveis, a ser verificado mediante declaração da Devedora e dos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade;

(iv) o registro nas juntas comerciais competentes, da AGE 3 da Devedora e a Aprovação 3 CCW Participações;

(v) averbação do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório RTD competente;

(vi) averbação do Segundo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(vii) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações junto ao Cartório de RTD competente, bem como o registro no livro de ações nominativas da Devedora;

(viii) a inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e a primeira data de integralização dos CRI Sêniores da Segunda Série, a ser verificada mediante declaração da Devedora e dos Fiadores;

(ix) a manutenção da veracidade, correção e completude, na primeira data de integralização dos respectivos CRI Sêniores da Segunda Série, de todas as declarações prestadas pela Devedora e

pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade; e

(x) obtenção e manutenção, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade.

4.6. Dispensa de Prospecto: Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.

4.6.1. Por ocasião da subscrição dos CRI da respectiva Oferta, os Investidores Profissionais reconhecem, para os fins do parágrafo 1º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI, dentre outras declarações, que: (i) foi dispensada a elaboração e divulgação de um prospecto para a realização da respectiva Oferta; (ii) a CVM não realizou análise prévia dos documentos da respectiva Oferta nem de seus termos e condições; (iii) os respectivos CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Cláusula 4.1.3 acima, quais sejam: somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, com possibilidade de revenda (a) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da respectiva Oferta; e (b) a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da respectiva Oferta, desde que atendidos os requisitos do inciso III do artigo 43-A, da Resolução CVM 60; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da respectiva Oferta; (v) a respectiva Oferta está sujeita à Distribuição Parcial; (vi) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos respectivos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vii) optaram por realizar o investimento nos respectivos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos respectivos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, este Termo de Securitização; e (viii) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos documentos da respectiva Oferta do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora.

4.6.2. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

4.6.3. Os Titulares dos CRI deverão declarar que têm ciência que, no caso de resgate antecipado dos respectivos CRI, deverão: (i) submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Geral; (ii) possuir todos os

requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos respectivos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

4.7. Irrevogabilidade da Oferta: A Oferta é irrevogável, mas está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no respectivo contrato de distribuição.

4.8. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização dos CRI da respectiva Oferta, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer declaração, por escrito, nos moldes constantes do Boletim de Subscrição dos CRI da respectiva Oferta, atestando que estão cientes do quanto disposto nas Cláusulas 4.6.1., 4.6.2 e 4.6.3 acima

4.8.1. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição dos CRI.

4.8.2. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Data(s) de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição dos CRI, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI.

4.8.3 A(s) integralização(ões) dos CRI deve(m) observar os procedimentos estabelecidos pela B3, neste instrumento e no Contrato de Distribuição.

4.8.4 Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI de uma mesma série integralizados na mesma Data de Integralização.

4.9. A distribuição pública dos CRI da respectiva Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI da respectiva Oferta, ou a exclusivo critério da respectiva instituição intermediária, o que ocorrer primeiro, nos termos do respectivo contrato de distribuição, observado o respectivo Montante Mínimo da respectiva série de CRI, caso aplicável, e seu encerramento será comunicado mediante divulgação do Anúncio de Encerramento.

4.9.1. Findo o respectivo Prazo de Colocação sem a colocação do Montante Mínimo da respectiva Oferta, a respectiva instituição intermediária contratada para a Oferta efetuará o cancelamento da respectiva Oferta,

observados os procedimentos de cancelamento dos Boletins de Subscrição dos CRI, conforme o caso, bem como a adoção de cancelamento do registro dos CRI não distribuídos junto à B3.

4.10. Distribuição Parcial: A respectiva Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo da respectiva série, conforme aplicável, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da respectiva Oferta serão cancelados pela Emissora.

4.10.1. Os Investidores poderão, quando da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI, condicionar sua adesão (i) a que haja distribuição da totalidade dos CRI da respectiva série inicialmente ofertados; (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série, definida conforme critério dos próprios Investidores, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da respectiva série; ou (iii) cancelar o investimento e não permanecer na respectiva Oferta.

4.10.2. Caso condicione a sua subscrição de CRI da respectiva série à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de CRI inicialmente objeto da respectiva Oferta, conforme hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 4.8.1 acima, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição dos CRI, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI da respectiva série efetivamente distribuídos e o número de CRI da respectiva série originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos. Para os fins desta cláusula, entende-se como CRI efetivamente distribuídos todos os CRI da respectiva série objeto de subscrição, inclusive aqueles sujeitos às condições previstas nos incisos acima.

4.10.3. A primeira integralização dos CRI da respectiva série ocorrerá mediante atendimento, ao menos, do Montante Mínimo da respectiva série.

4.10.4. Findo o respectivo Prazo de Colocação, o presente Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes à Distribuição Parcial da respectiva série, se for o caso, sendo que, os respectivos CRI da respectiva série não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

4.11. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora, às expensas do Fundo de Despesas, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3.

4.12. Encerramento da Oferta. O encerramento da respectiva Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI da respectiva Oferta, por decisão da Securitizadora e/ou por decurso do

prazo 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da respectiva Oferta, conforme prevê o artigo 48 da Resolução CVM 160 e das demais normas emitidas pela CVM.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Destinação dos Recursos dos CRI

5.1. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento das Despesas Iniciais e demais custos relacionados com a Emissão, conforme previstas na Cláusula 17 deste Termo de Securitização; (ii) constituição do Fundo de Despesas; (iii) constituição do Fundo de Reserva; e (iv) constituição do Fundo de Obras.

Destinação dos Recursos das Debêntures

5.2. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures, excluídas as deduções necessárias para o pagamento das Despesas Iniciais e para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, serão integralmente destinados ao custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção do Empreendimento Alvo, conforme descrito no Anexo IX-A ao presente Termo de Securitização, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula 5.2 ("Destinação de Recursos").

5.2.1. O Anexo IX-A a este Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos objeto da Destinação de Recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento Alvo.

5.3. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia dos meses de outubro e maio, com início em 30 de outubro de 2024, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 5.2 acima, nos termos do Anexo IX-D ao presente Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da das Debêntures, respeitado aqui previsto.

5.3.1. Para os fins desta Cláusula 5 acima, "Documentos Comprobatórios" significam os termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência em caso de aquisição, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI)

dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) em caso de construção e reforma, podendo, ainda, ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.3.2. O acompanhamento físico das obras dos Empreendimento Alvo será realizado pelo Agente de Monitoramento, de modo que a análise da Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI estará restrita aos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

5.4. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora, verificará o valor comprovado a cada ciclo, de forma que a Devedora se obrigou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a empregar os recursos para os fins acima previstos para fins de comprovação da destinação dos recursos. Dessa forma, a Devedora reconheceu que apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos 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.

5.5. Sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora se comprometeu, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, exclusivamente de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 5.2 acima, bem como conforme as demais disposições da Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que referidas cláusulas refletem o disposto na presente Cláusula 5.2 acima.

5.6. A Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o presente Termo de Securitização, poderão ser objeto de aditamento, após aprovação em Assembleia Especial de Investidores, para fins de atualização dos imóveis objeto de destinação futura constantes do Anexo IX do presente Termo de Securitização, conforme previsto na Cláusula 5.7. abaixo.

5.7. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novo empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora a ser objeto da destinação dos recursos acima descrita, além daqueles inicialmente previstos nos termos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo IX do presente Termo de Securitização, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de

Assembleia Especial de Investidores conforme definido neste Termo de Securitização, sendo certo que deverá ser realizado aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 5.7 acima, ao Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

5.8. A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data (que também é a data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures), quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo.

5.8.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ficou estabelecido que não será necessária aprovação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, para a contratação de qualquer operação de crédito pela Devedora para o desenvolvimento das demais torres do Empreendimento Alvo que não são objeto da Destinação de Recursos objeto da presente Emissão, desde que observado o Índice Financeiro previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.9. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, em razão de comprovada fraude, culpa, dolo ou má-fé da Devedora, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 5.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

5.10. Cronograma – Destinação de Recursos. Os recursos captados por meio das Debêntures deverão ser destinados ao Empreendimento Alvo até 60 (sessenta) dias anteriores à Data de Vencimento dos CRI, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora com relação à destinação e do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

5.11. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.12. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 5.2 na periodicidade prevista em referida cláusula.

5.13. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente às disposições acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópia digital dos Documentos Comprobatórios que julgar necessária para acompanhamento da Destinação de Recursos. Caso seja necessária também a entrega de vias físicas de quaisquer dos Documentos Comprobatórios, em adição à obrigação anteriormente descrita, as partes estabeleceram, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para que a Devedora entregue referidas vias físicas ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que não seja estabelecido prazo menos pelo respectivo órgão regulador e fiscalizador.

CLÁUSULA SEXTA – DA EMISSÃO DE NOVA SÉRIE

6.1. Nos termos previstos no artigo 35, §4º, da Resolução CVM 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, inclusive no caso de ausência de recursos no Fundo de Obras para o término das obras do Empreendimento, será permitida, independentemente de deliberação dos Titulares de CRI, a emissão de nova série de CRI desta Emissão, bem como a inclusão de novos direitos creditórios imobiliários lastro da nova série de CRI, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, caso aplicável, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

7.1. Atualização Monetária dos CRI. O respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI Junior ou, se for o caso, o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Junior será atualizado a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI Junior até a respectiva integral liquidação dos CRI Junior pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI Junior, ou seu saldo, conforme o caso, será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Junior ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Junior (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), conforme a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Junior ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Junior, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = O Valor Nominal Unitário dos CRI Junior ou o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Junior na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = Número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento dos CRI Junior, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de junho de 2024, será utilizado o número-índice IPCA do mês de abril 2024, divulgado no mês de maio 2024;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "NIk";

dup = número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) entre a primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento dos CRI Junior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI Junior, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, "dut" será considerado 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Sendo que:

i. o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
ii. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
iii. o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
iv. caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e
v. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando–se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

7.1.1 Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA às Debêntures da Primeira Série e/ou aos CRI Junior, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de: (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures da Primeira Série e/ou aos CRI Junior, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures da Primeira Série e/ou aos CRI Junior a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série e/ou aos CRI Junior, quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série e/ou aos CRI Junior e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série e/ou aos CRI Junior previstas nos respectivos instrumentos de emissão, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI Junior quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.

7.1.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 7.1.1 acima,

ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série e/ou aos CRI Junior previstas nos respectivos instrumentos de emissão, conforme o caso.

7.1.3. Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 7.1.1 acima, não haja acordo sobre a nova métrica de Atualização Monetária, entre a Devedora e os Titulares de CRI Junior, ou em caso de não realização de Assembleia Geral, seja pela não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário caso ela não o faça, informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado dos CRI Junior, no prazo de 30 (trinta) dias (i) da data de realização Assembleia Geral prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento das Debêntures da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série acrescido da remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures da Primeira Série, imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série, e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.2. Remuneração.

7.2.1. Remuneração dos CRI Junior: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Junior será acrescida sobretaxa ou *spread* de **9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Junior"). A Remuneração dos CRI Junior será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Junior ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Junior imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Junior na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ Juros\ = \left(1 + \frac{taxa}{100}\right)^{\frac{dup}{252}}$$, onde:

Onde:

taxa = 9,6000;

dup = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI Junior ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Junior, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Define se data de pagamento da remuneração aquelas que constam na tabela do Anexo II ao presente Termo de Securitização. ("Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Junior").

7.2.2. Remuneração dos CRI Mezanino: Os CRI Mezanino farão jus à Remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de **4,00% (quatro inteiros por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Mezanino"). A Remuneração dos CRI Mezanino será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Mezanino ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Mezanino imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (Fator\ Juros - 1)$$

J = Valor Unitário da Remuneração dos CRI Mezanino na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (Fator\ DI\ \times Fator\ Spread)$$

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

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

onde:

"k" = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

"n" corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo 'n' um número inteiro;

TDIk = Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

"k" = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread: Fator da Remuneração dos CRI Mezanino calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = (1 + (\frac{i}{100}))^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

i = 4,000;

Dup = é o número de Dias Úteis existentes entre a Data da Primeira Integralização dos CRI Mezanino ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro;

7.2.4. Remuneração dos CRI Sêniores: Os CRI Sêniores farão jus à Remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de **4,00% (quatro inteiros por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para os CRI Sêniores da Primeira Série e de **4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para os CRI Sêniores da Segunda Série ("Remuneração dos CRI Sêniores" e, quando referido em conjunto e indistintamente com a Remuneração dos CRI Junior e a Remuneração dos CRI Mezanino, "Remuneração"). A Remuneração dos CRI Sêniores será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Sêniores da respectiva série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sêniores imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, exclusive, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (Fator\ Juros - 1)$$

J = Valor Unitário da Remuneração dos CRI Sêniores na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (Fator\ DI\ \times Fator\ Spread)$$

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

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

onde:
"k" = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";
"n" corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo 'n' um número inteiro;
TDIk = Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

"k" = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";
Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;
Fator Spread: Fator da Remuneração dos CRI Sêniores calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = (1 + (\frac{i}{100}))^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

i = 4,0000 para os CRI Sêniores da Primeira Série e 4,0100 para os CRI Sêniores da Segunda Série;

Dup = é o número de Dias Úteis existentes entre a Data da Primeira Integralização dos CRI Sêniores da respectiva série ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro;

Observações:

(i) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

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

(vi) para efeito do cálculo da Remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Sêniores, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Sêniores, conforme aplicável (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Sêniores, conforme aplicável, devida no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI publicada ao final do dia 11 (onze) pela B3, considerando que todos os dias entre 11 (onze) e 15 (quinze) são Dias Úteis); e

(vii) se, na data de cálculo, não houver divulgação da Taxa DI pela B3 conforme previsto no item (vi) acima, será utilizada na apuração de "TDIk" a última Taxa DI divulgada, observado que não serão devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI Mezanino ou de CRI Sêniores quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10

(dez) Dias Úteis, aplicar-se-á o disposto nas Cláusulas 7.2.4.1 e 7.2.4.3 abaixo quanto à definição do novo parâmetro de Remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Sêniores.

7.2.4.1 Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI Mezanino ou pelos Titulares Sêniores, conforme aplicável, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o novo parâmetro da Remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Sêniores, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis atuais da Remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Sêniores, conforme aplicável. Tal Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se realize por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando a ausência de quórum mínimo de instalação previsto na Cláusula 7.2.4.3 abaixo), em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI Mezanino ou os Titulares de CRI Sêniores, quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI Mezanino ou da Remuneração dos CRI Sêniores.

7.2.4.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 7.2.4.1 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI Mezanino ou da Remuneração dos CRI Sêniores.

7.2.4.3. Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 7.2.4.1 acima, não haja acordo sobre a nova métrica de Remuneração dos CRI Mezanino ou da Remuneração dos CRI Sêniores, entre a Devedora e os Titulares de CRI Mezanino e os Titulares dos CRI Sêniores, ou em caso de não realização de Assembleia Geral, seja pela não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário caso ela não o faça, informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado dos CRI Mezanino e dos Sêniores, observada a Ordem de Pagamentos e respeitada a subordinação entre as classes de CRI, conforme aplicável, no prazo de 30 (trinta) dias (i) da data de realização Assembleia Geral prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento das Debêntures da Terceira Série ou das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal

Unitário das Debêntures da Terceira Série, acrescido da remuneração das Debêntures da Terceira Série, ou pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série, acrescido da remuneração das Debêntures da Quarta Série conforme o caso, ou pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quinta Série, acrescido da remuneração das Debêntures da Quinta Série conforme o caso calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Terceira Série, às Debêntures da Quarta Série ou às Debêntures da Quinta Série, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

7.3. Para fins do presente Termo de Securitização: (i) a expressão "Dia(s) Útil(eis)", quando utilizada neste Termo de Securitização, significa qualquer dia com exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos; (ii) a expressão "Período de Capitalização" significa o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na respectiva primeira Data de Pagamento (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização na respectiva Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento dos CRI subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos respectivos CRI, conforme o caso, previstos neste Termo de Securitização.

7.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

7.5. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI: Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser pagos e/ou incorporados de acordo com o Anexo II ao presente Termo de Securitização, sendo (i) o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI Junior devido no dia 20 de junho de 2024 e o último pagamento devido Data de Vencimento dos CRI Junior, ou na data da liquidação antecipada dos CRI Junior, resultante do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado das respectivas Debêntures e, por consequência, dos respectivos CRI; (ii) o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI Mezanino devido no dia 21 de julho de 2025 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI Mezanino, ou na data da liquidação antecipada dos CRI Mezanino, resultante do seu vencimento antecipado em razão da

ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado das respectivas Debêntures e, por consequência, dos respectivos CRI; e (iii) o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI Sêniores devido no dia 20 de agosto de 2026 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos CRI Sêniores, ou na data da liquidação antecipada dos CRI Sêniores, resultante do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado das respectivas Debêntures e, por consequência, dos respectivos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, AQUISIÇÃO FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Aquisição Facultativa: Não haverá possibilidade de aquisição antecipada facultativa.

8.2. Amortização do Valor Nominal Unitário:

(a) O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Junior será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Junior, qual seja, 22 de novembro de 2027, ou na data da liquidação antecipada dos CRI, resultante do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, do resgate antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI, ou na hipótese de amortização extraordinária obrigatória das Debêntures e, por consequência, dos CRI;

(b) O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Mezanino, qual seja, 20 de dezembro de 2027, ou na data da liquidação antecipada dos CRI, resultante do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, do resgate antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI, ou na hipótese de amortização extraordinária obrigatória das Debêntures e, por consequência, dos CRI; e

(c) O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Sêniores, qual seja, 20 de julho de 2027, ou na data da liquidação antecipada dos CRI, resultante do seu vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, do resgate antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI, ou na hipótese de amortização extraordinária obrigatória das Debêntures e, por consequência, dos CRI.

8.3. Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado Obrigatório na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Operação.

Amortização Extraordinária dos CRI:

8.4. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Securitizadora deverá amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, vinculados ao presente Termo de Securitização, caso a Devedora realize uma Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das Debêntures, observada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso observado que na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa, será devido, pela Devedora à Securitizadora, o valor referente a parcela do respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) acrescido da remuneração das Debêntures, dos encargos devidos e não pagos até a data de referida Amortização Extraordinária das Debêntures, acrescido, exclusivamente no caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures que venha a ocorrer entre a respectiva Data de Emissão e a data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo, de prêmio de 4% (quatro por cento) ao ano (conforme tabela abaixo), *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures e a respectiva data de vencimento das Debêntures, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"):

Mês	Prêmio
A partir da respectiva Data de Emissão até a data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo (inclusive).	4,00%
Da data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo (exclusive) até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.	0,00%

8.4.1. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures observada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"), sendo que da referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e em uma data de pagamento das Debêntures; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, ressalvada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, acrescido (i) de remuneração das

Debêntures, calculada conforme a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) do prêmio descrito na Cláusula 8.4 acima; e (c) de quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

8.4.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, ressalvada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, e sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Terceira Série somente poderão ser objeto de amortização extraordinária após a quitação dos CRI Sêniores, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

8.4.3. Os recursos disponíveis para fins da amortização extraordinária dos CRI da classe, respectiva série ou subclasse, conforme aplicável, deverão ser utilizados para amortização da parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da classe, respectiva série ou subclasse, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série proporcional devida, e prêmio pela Devedora, calculado na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que deverá ser observado ainda a proporcionalidade do saldo devedor dos CRI da classe, respectiva série ou subclasse.

8.5. Além da hipótese de amortização prevista na Cláusula 8.4 acima, a Securitizadora deverá, após os pagamentos previstos na Ordem de Pagamentos prevista no presente Termo de Securitização, promover a amortização extraordinária parcial do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, conforme o caso, e, consequentemente, dos CRI Sêniores, acrescido da respectiva remuneração devida e eventuais encargos, (i) sempre que houver recursos excedentes (a) recebidos a título de direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Recebíveis") após o 1º (primeiro) mês (exclusive), a contar da respectiva Data de Emissão, exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 8.27.3.1 desta Escritura de Emissão; e (b) no Fundo de Obras, após a conclusão do Empreendimento Alvo, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro, e (ii) na hipótese prevista na Cláusula 10.5 abaixo, ou o resgate antecipado obrigatório dos CRI Sêniores, na hipótese em que a amortização ultrapassar a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes").

8.5.1. A efetivação da Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes deverá ser realizada mensalmente, conforme o caso, nas Datas de Pagamento das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável, constantes do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, que deverá ocorrer na data de pagamento dos CRI Sêniores da respectiva série, subsequente a Data de Verificação, independentemente de qualquer

comunicação enviada de parte a parte, sempre que as hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ocorrerem.

8.6. A Amortização Extraordinária será efetuada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI da classe, respectiva série ou subclasse, conforme aplicável, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI da classe, respectiva série ou subclasse em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

8.7. A Amortização Extraordinária somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI da classe, respectiva série ou subclasse.

Resgate Antecipado dos CRI:

8.8. A Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI de quaisquer das séries, observada a subordinação entre os CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures pela ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** quando a amortização ultrapassar a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da classe, respectiva série ou subclasse, ressalvada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, e sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Terceira Série somente poderão ser objeto de amortização extraordinária após a quitação dos CRI Sêniores; ou **(iii)** caso seja realizado o resgate antecipado das Debêntures de quaisquer das séries pela Devedora, ressalvada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, e sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Terceira Série somente poderão ser objeto de resgate antecipado após a quitação dos CRI Sêniores, e será devido, pela Devedora, o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme aplicável, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série devida, e, exclusivamente no caso de Resgate Antecipado Facultativo que venha a ocorrer entre a respectiva Data de Emissão e a data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo, de prêmio de 4% (quatro por cento) ao ano (conforme tabela abaixo), *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo resgate antecipado facultativo das Debêntures da respectiva série e a respectiva data de vencimento das Debêntures, e dos encargos moratórios das Debêntures da respectiva série, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado facultativo das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório"):

Mês	**Prêmio**

A partir da respectiva Data de Emissão até a data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo (inclusive).	4,00%
Da data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo (exclusive) até a respectiva Data de Vencimento dos CRI	0,00%

8.9. Caso seja verificada qualquer das hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas na Cláusula acima, será devido aos Titulares de CRI da classe, série ou subclasse, conforme aplicável, valor equivalente ao saldo devedor dos CRI da respectiva classe, série ou subclasse, acrescido de eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado e eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, acrescido ainda, de prêmio calculado nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

8.10. O Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser comunicado aos Titulares de CRI da respectiva série, com cópia ao Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil da respectiva data de sua efetivação, e alcançará, indistintamente, todos os CRI da classe, série ou subclasse, conforme aplicável, ressalvada a prioridade de pagamento dos CRI Sêniores, e sendo certo que os CRI Mezanino e os CRI Júnior somente poderão ser objeto de resgate antecipado após a quitação integral dos CRI Sêniores, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI da respectiva série em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

8.11. O Resgate Antecipado Obrigatório somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI da respectiva classe, série ou subclasse.

8.12. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva classe, série ou subclasse, deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

CLÁUSULA NONA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

9.1. A Securitizadora deverá, a qualquer tempo a partir da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a **não** declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e por consequência a **não** realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observadas as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (cada evento, um "Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures"):

(i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;

(ii) pedido de recuperação judicial nos termos do ordenamento jurídico brasileiro e perante juízo pátrio ou outro procedimento análogo em jurisdições e juízos estrangeiros, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, pelo Fiador Pessoa Jurídica, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros, com relação à Devedora, e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas controladas (incisos I e II do artigo 94 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada), ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005);

(iv) pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, ou falência de qualquer dos Fiadores Pessoas Físicas, exceto se (a) exclusivamente no caso de falência, a totalidade dos herdeiros do Fiador falecido, prestem fiança no âmbito das Debêntures e desde que estes não formalizem a renúncia ao direito de herança em processo de inventário; ou (b) haja a indicação de sua substituição, mediante comunicação à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias corridos contados do evento e ocorra a aprovação de referida substituição em sede de Assembleia Especial de Investidores em até 20 (vinte) dias da respectiva indicação;

(v) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais, conforme aplicável;

(vi) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica;

(vii) apresentação, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;

(viii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora e/ou os Fiadores estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) descumprimento das normas e leis de proteção ambiental aplicáveis à sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, salvo aquelas que estejam em processo tempestivo, nos termos da legislação aplicável, de obtenção ou renovação e/ou que não resultem em qualquer Efeito Adverso Relevante;

(x) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Debenturistas, mediante deliberação em assembleia geral especialmente convocada para este fim;

(xi) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 15 abaixo;

(xii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;

(xiii) não aplicação, pela Devedora, dos recursos captados conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, ou aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 6 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xiv) decisão judicial a qual determine como inválida, ineficaz, nula e/ou inexequível a Escritura de Emissão de Debêntures, as Garantias e/ou qualquer dos Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(xv) qualquer questionamento judicial, pela Devedora, por seus controladores ou por qualquer controlada/coligada e/ou por qualquer dos Fiadores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão e suas garantias respectivas;

(xvi) celebração, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, com seus acionistas diretos ou indiretos e/ou com pessoas jurídicas integrantes do grupo econômico a que pertença a Devedora, os Fiadores e/ou qualquer de seus administradores ("Partes do Grupo Econômico" e "Operações Intragrupo", respectivamente), de contratos de empréstimos, adiantamentos, concessão de mútuos (na qualidade de mutuante) ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Devedora e/ou pelos Fiadores com quaisquer das Partes do Grupo Econômico;

(xvii) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, e/ou Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação;

(xviii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Fiadores e/ou quaisquer Afiliadas, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Debenturista, que o protesto, alternativamente: (a) foi sustado e/ou cancelado, ou (b) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto na alínea (v) da Cláusula 9.2 abaixo, ou (c) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial em vigor;

(xix) vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e /ou Fiadores e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; e

(xx) caso sejam identificados, no decorrer da vigência dos CRI, em relação aos Imóveis, questionamentos, autuações ou processos administrativos ou judiciais de natureza ambiental, ou que tenham por objeto a posse e/ou propriedade do Empreendimento Alvo, ou visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade dos Documentos da Operação.

(xxi) descumprimento, pela Devedora e/ou Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(xxii) não cumprimento de qualquer decisão administrativa ou judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Devedora e/ou Fiadores, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora e/ou Fiadores, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

(xxiii) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão não

for comprovada a existência de provimento jurisdicional em vigor que suspenda a exigibilidade de cumprimento da respectiva obrigação;

(xxiv) alteração do objeto social da Devedora de forma a modificar sua atividade principal ou seu setor de atuação;

(xxv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora (i) cujo valor individual seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou (ii) cujo valor agregado seja igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, desde que, em qualquer das hipóteses, referido arresto, sequestro ou penhora de bens não tenha seus efeitos sustados ou cancelados tempestivamente pela Devedora;

(xxvi) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades da Devedora;

(xxvii) violação, pela Devedora e/ou dos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, (a) o Foreign Corrupt Practices Act of 1977; (b) a Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; (c) o UK Bribery Act 2010; (d) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (e) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (f) o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; e (g) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), e/ou inclusão da Devedora e/ou dos Fiadores, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxviii) redução de capital social da Devedora sem a observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxix) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou dos Fiadores e/ou qualquer de suas controladas (incluindo, mas não se limitando a, quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xxx) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora e, de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(xxxi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora e/ou os Fiadores deixem de cumprir, de fazer com que as suas Afiliadas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou Fiadores, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante.

(xxxii) autuação pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa vir a afetar negativamente a reputação, a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora e/ou de suas subsidiárias integrais;

(xxxiii) falecimento de Fiador pessoa física, exceto no caso de, em até 30 (trinta) dias corridos, (a) a totalidade dos herdeiros do Fiador falecido prestarem garantia fidejussória e desde que estes não formalizem a renúncia ao direito de herança em processo de inventário, ou (b) a Devedora apresentar nova garantia, real ou fidejussória, desde que aprovado em Assembleia Especial de Investidores;

(xxxiv) verificação pela Debenturista, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, do não atendimento do IGFL e da Razão Mínima de Garantia, desde que não haja o reenquadramento dentro dos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xxxv) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão Fiduciária ou no Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive, mas não limitado a, obrigação de vedação de oneração dos respectivos bens dados em garantia;

(xxxvi) caso não seja registrado o Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de registro de títulos e documento competente, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;

(xxxvii) caso não seja registrado o Contrato de Alienação Fiduciária no cartório de registro de imóveis competente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;

(xxxviii) caso não seja registrada a Escritura de Emissão de Debêntures no competente cartório de registro de títulos e documentos, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;

(xxxix) caso não seja registrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no cartório de registro de títulos e documento competente, bem como não proceda ao registro no livro de registro de ações nominativas da Devedora com a imposição do gravame, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;

(xl) financiamento diretamente pela Devedora, quando da obtenção dos "habite-se" do Empreendimento Alvo, mediante lavratura de escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis em favor dos respectivos adquirentes, em número superior a 5 (cinco) adquirentes;

(xli) não observância, quando da comercialização de cada um dos Imóveis pela Devedora, do valor mínimo de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por m2 (metro quadrado);

(xlii) caso a Devedora não realize a venda de no mínimo 4 (quatro) Unidades a cada trimestre, observado o novo valor mínimo de venda dos Imóveis, cujo enquadramento será verificado pela Securitizadora, não sanado em até 30 (trinta) dias após o encerramento do respectivo trimestre ("Índice Mínimo de Vendas");

(xliii) não contratação de apólice de seguro de responsabilidade civil e riscos de engenharia ("Seguro"), no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, com uma das seguintes empresas de primeira linha, com a indicação da Securitizadora como única e exclusiva beneficiária: (a) Liberty Seguros S.A.; (b) Mapfre Seguros Gerais S.A.; e (c) Tokio Marine Seguradora S.A. e a realização do respectivo endosso de referida apólice em favor da Securitizadora, dentro de um prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da emissão de referida apólice; e

(xliv) não observância do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), cujo enquadramento será verificado pela Securitizadora trimestralmente (considerando os dados referentes ao final dos meses de março, junho, setembro e dezembro, a partir da divulgação das informações referentes ao terceiro trimestre de 2024), até a data de vencimento dos CRI, exclusivamente com base na memória de cálculo apresentada pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de referida memória de cálculo e documentos comprobatórios aplicáveis pela Devedora. Fica desde já estabelecido entre as Partes que a Devedora não incorrerá na hipótese de vencimento antecipado de que trata o presente item no caso de descumprimento do Índice Financeiro advir da contratação de dívida, de qualquer natureza, para fins de quitação da cédula de crédito bancário nº 238.820, emitida em 8 de dezembro de 2020 pela Devedora em favor da Cooperativa de Crédito Sicoob Engecred Ltda. ("CCB SICOOB"), desde que devidamente comprovado pela Devedora

à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que referida dívida foi contraída exclusivamente e integralmente para destinação à quitação da CCB SICOOB.

Essa memória de cálculo deve ser enviada pela Devedora à Securitizadora nos prazos descrito na Cláusula 10.1, item (a), (i) e (ii), da Escritura de Emissão de Debêntures abaixo:

I O Índice Financeiro obtido da divisão da Dívida Corporativa Líquida (conforme definido abaixo) pelo Patrimônio Líquido Consolidado (conforme definido abaixo) da Devedora deverá observar os seguintes limites:

Datas de Apuração do Índice Financeiro	**Período de Referência (informações referentes ao final dos meses abaixo)**	**Índice Financeiro**
1ª (primeira) data de apuração	Junho de 2024 (inclusive)	< 0,5 (cinco décimos)
2ª (segunda) data de apuração	Setembro de 2024 (inclusive)	< 0,15 (quinze décimos)
Demais datas de apuração	Setembro de 2024 (exclusive) até a respectiva Data de Vencimento dos CRI	< 0,15 (quinze décimos)

"Dívida Corporativa" = Endividamento Bruto Total (-) Financiamentos para Construção;
"Dívida Corporativa Líquida" = Dívida Corporativa (-) Caixa e Aplicações Financeiras;
"Patrimônio Líquido Consolidado" = o patrimônio líquido contábil, deduzido o valor contábil dos ativos intangíveis.

9.2. A Securitizadora deverá notificar a Devedora da convocação de Assembleia Especial de Investidores na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores. A Assembleia Especial de Investidores dar-se-á mediante publicação de edital por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet, e deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias contados da data de sua 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, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, sendo certo que referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma da Cláusula 9.1 acima.

9.3. Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação na Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

9.4. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento acrescido da remuneração das Debêntures devida além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam ativos integrantes do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência de referidos ativos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS GARANTIAS E DOS FUNDOS

10.1. Garantias. Em garantia das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Emissora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das CCI e aos CRI e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos, conforme disposto nos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), foram constituídas as seguintes garantias (as "Garantias"):

(i) garantia real de cessão fiduciária de Recebíveis nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária");

(ii) garantia real de alienação fiduciária de imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Alienação Fiduciária");

(iii) garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores, com renúncia ao benefício de ordem, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Fiança"); e

(iv) garantia representada pela alienação fiduciária das ações emitidas pela Devedora, de titularidade da CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ("Alienação Fiduciária de Ações")

Cessão Fiduciária:

10.1.1. Em garantia das Obrigações Garantidas será constituída cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças*", através da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária.

Alienação Fiduciária de Imóveis.

10.1.2. Em garantia das Obrigações Garantidas, foi constituída a alienação fiduciária de imóveis, através da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, por meio do qual foram alienados fiduciariamente os Imóveis.

Fiança:

10.1.3. Os Fiadores, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, constituíram fiança para garantir o pagamento integral e tempestivo da totalidade das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis ("Fiança").

10.1.3.1. Os Fiadores expressamente reconheceram, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

10.1.3.2. Os Fiadores expressamente renunciaram, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a todo e qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 828, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839, e 844 § 1º, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores, em relação à Fiança prestada, será efetuado livre e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

10.1.3.3. Uma vez exercido o pagamento em função da Fiança, e liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, os Fiadores sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos da Debenturista em relação aos créditos decorrentes das Obrigações Garantidas honradas em virtude da Fiança, passando a ser

os únicos e exclusivos titulares de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora em relação a tais créditos, conforme aplicável. Não obstante, os Fiadores se comprometeram, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a se absterem, portanto, de exigir e/ou demandar o pagamento dos créditos sub-rogados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, concordando assim em somente exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor por ele(s) honrado nos termos da Fiança somente após o atendimento e quitação integral de todas as Obrigações Garantidas.

10.1.3.4. A Fiança foi prestada, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável e entrou em vigor na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, permanecendo válidas em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

10.1.3.5. A Fiança poderá ser excutida e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, sendo certo que os Fiadores somente serão exonerados de suas obrigações como Fiadores após o integral adimplemento de todas as Obrigações Garantidas.

10.1.3.6. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são relacionados à Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente desta.

Alienação Fiduciária de Ações

10.1.4. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, aliena fiduciariamente à Securitizadora a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) do equivalente a 20% (vinte por cento) das ações ordinárias de emissão da Devedora, que representam 20% (vinte por cento) do capital social da Devedora, de sua titularidade ("Ações"); (ii) de todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

10.2. Razão Mínima de Garantia. A partir da primeira Data de Integralização, em cada Data de Verificação, a Devedora deverá assegurar que o resultado da fórmula abaixo descrita perfaça, no mínimo, o montante de 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI considerado após o pagamento da parcela mensal de juros e amortização ("PMT") a vencer no mês de apuração ("Razão Mínima de Garantia"):

Razão Mínima de Garantia = (Total de Ativos) / (SD - PMT)

Onde:

"Total de ativos" = Valor dos Recebíveis Elegíveis trazidos a presente pela taxa de remuneração dos CRI (ou, no caso de integralização de ambas as séries quando da apuração, pela taxa média dos CRI), acrescido dos recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e dos demais recursos da Conta Centralizadora, bem como do valor apurado de 80% (oitenta por cento) do Valor de Estoque (conforme definido abaixo);
SD = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
PMT = valor da soma da parcela de remuneração dos CRI a vencer no mês da apuração;
Recebíveis Elegíveis = são os Recebíveis que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme Relatório de Monitoramento ("Recebíveis Elegíveis"):

(i) Não ter parcela vencida a mais de 90 (noventa) dias; e
(ii) Não possuir mais do que 3 (três) parcelas vencidas.
Onde:
"Valor do Estoque" = Quando considerados em conjunto, o valor correspondente aos Imóveis que, na respectiva Data de Verificação, estejam em estoque, ou seja, ainda não tenham sido comercializadas ou, embora comercializadas, tenham sido objeto de distrato, que será obtido pela multiplicação da área privativa das mencionadas unidades em estoque pelo valor médio de venda do metro quadrado das unidades, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento, com base nos últimos 10 (dez) Contratos de Promessa de Venda e Compra formalizados à época de elaboração do Relatório de Monitoramento, líquido do valor a ser destinado para a taxa de corretagem (considerando o seu valor máximo de 5% do valor de comercialização) e ao pagamento de impostos (considerando a alíquota de 4%).

10.3. Adicionalmente à Razão Mínima de Garantia, o fluxo mensal de Recebíveis Elegíveis deverá atender, durante todo o prazo de vigência dos CRI, em cada Data de Verificação, ao respectivo percentual mínimo do Índice de Garantia de Fluxo Mensal ("IGFL"), conforme abaixo:

Período	**Percentual do IGFL**
Entre a respectiva Data de Emissão (inclusive) e 30 de setembro de 2024 (inclusive)	110% (cento e dez por cento)
Entre 30 de setembro de 2024 (exclusive) e 31 de março de 2025 (inclusive)	115% (cento e quinze por cento)
Entre 31 de março de 2025 (exclusive) e a respectiva Data de Vencimento (inclusive)	100% (cem por cento)

Sendo o IGFL assim calculado:

IGFL = Recebimento/(PMT dos CRI)

Sendo:

(i) Recebimento: valor total dos Recebíveis Elegíveis recebidos na Conta Centralizadora no mês anterior a Data de Verificação; e

(ii) PMT dos CRI: significa a soma das parcelas de amortização e remuneração dos CRI devidos no mês da Data de Verificação, conforme aplicáveis.

10.4. A verificação de atendimento do IGFL e da Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora sempre 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento dos CRI (conforme Termo de Securitização) ("Data de Verificação").

10.5. Caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia e/ou do IGFL, a Devedora será notificada pela Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis e deverá: (i) indicar novos recebíveis elegíveis decorrentes do mesmo empreendimento "El Dorado" desenvolvido pela Devedora, conforme relatório de auditoria financeira e jurídica a ser realizada pelo Agente de Monitoramento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores; e/ou (ii) realizar amortização extraordinária das Debêntures, para fins de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia e/ou do IGFL, na Data de Pagamento das Debêntures subsequente a Data de Verificação, com a consequente amortização extraordinária proporcional dos CRI da respectiva série, que deverá ocorrer independentemente de qualquer comunicação enviada de parte a parte ("Amortização Extraordinária Obrigatória – Descumprimento de Índices" e, em conjunto e indistintamente com a Amortização Extraordinária Obrigatória e a Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes, "Amortização Extraordinária").

10.6. Excussão das Garantias: Caso a Securitizadora não receba os valores necessários ao pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, a excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme procedimentos e ordem de excussão definida por Titulares de CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária e na Escritura de Emissão de Debêntures.

10.7. Fundo de Reserva. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, para fazer frente: (i) aos pagamentos das Despesas em caso de insuficiência do Fundo de Despesas; e (ii) de eventual inadimplemento da Devedora, será constituído mediante retenção do preço de integralização das Debêntures da Primeira Série, na Conta Centralizadora, inicialmente no valor de R$ 1.500.000,00 (um

milhão e quinhentos mil reais) ("Valor do Fundo de Reserva"), que deverá corresponder a todo momento durante a vigência dos CRI ao Valor do Fundo de Reserva ("Fundo de Reserva").

10.7.1. Uma vez verificado pela Securitizadora, a necessidade da recomposição do Fundo de Reserva, esta deverá notificar a Devedora e/ou os Fiadores para que possam recompor o valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem notificados, através de depósito na Conta Centralizadora.

10.8. Fundo de Despesas: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, durante toda a operação, a Devedora concorda em manter recursos na respectiva Conta Centralizadora para cobertura dos custos recorrentes da operação, no valor de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) ("Fundo de Despesas"), a ser retido pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, do Preço de Integralização das Debêntures, que deverá ser recomposto sempre que o saldo corresponder a valor inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"). Tais valores serão retidos do preço de integralização das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 13.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

10.9. Fundo de Obras: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, será constituído mediante retenção do preço de integralização das Debêntures, na Conta Centralizadora, no valor correspondente ao sobejo advindo das retenções previstas na Cláusula 8.12.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, fundo de obras que deverá corresponder, após a integralização da totalidade dos CRI, ao correspondente ao valor total das obras a incorrer do Empreendimento Alvo, nos termos do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo IX ao presente Termo de Securitização ("Fundo de Obras").

10.9.1. Desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ou que em caso de descumprimento de qualquer obrigação, ainda não tenha sido efetivamente declarado o vencimento antecipado das Debêntures, e por consequência o resgate antecipado obrigatório dos CRI, os valores retidos para a constituição do Fundo de Obras serão liberados pela Securitizadora à Devedora ou os pagamentos aos fornecedores e/ou prestadores de serviço poderão ser realizados diretamente pela Securitizadora com recursos do Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora e observado o atendimento dos procedimentos administrativos e de compliance da Securitizadora, mensalmente e de forma antecipada, conforme os termos e condições descritos nas cláusulas abaixo exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 10.9.11 abaixo.

10.9.2. As liberações do Fundo de Obras ou o pagamento de fornecedores e/ou prestadores de serviço, conforme aplicável, serão realizadas em tranches, observado o disposto na Cláusula 10.9.3 abaixo. As liberações serão feitas após recebimento do relatório de medição físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras, que deverá conter informações técnicas de engenharia sobre a medição do percentual físico já executado e confirmando a correta utilização, dos recursos liberados na data anterior à data da medição em curso ("Relatório de Medição Físico-Financeiro"). Em até 3 (três) Dias Úteis contados do

recebimento do Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Securitizadora deverá analisar o referido Relatório de Medição Físico-Financeiro ("Data de Análise do Relatório de Medição Físico-Financeiro") e liberar os recursos do Fundo de Obras necessários para o avanço das obras com base na projeção de gastos e na medição da obra, desde que a Devedora comprove que (i) utilizou a totalidade dos recursos liberados anteriormente, e (ii) está cumprindo o cronograma físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras, exceto, a exclusivo critério de avaliação da Securitizadora, por eventual descasamento físico-financeiro de até 5% (cinco por cento) entre o valor total liberados à Devedora e o valor devidamente justificado pela Devedora ao Agente Medidos de Obras e à Securitizadora ("Limite de Descasamento Físico-Financeiro"). Por exemplo, no mês de março, a Securitizadora liberou à Devedora a quantia de R$100.000,00 (cem mil reais) com base no Relatório de Medição Físico-Financeiro referente a esse período. No subsequente mês de abril, mediante a apresentação do novo Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Securitizadora validou despesas incorridas nas obras no valor mínimo de R$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) do montante anteriormente liberado. A liberação dos recursos para o mês de abril ocorrerá conforme o procedimento habitual, salvo em caso de não atendimento aos critérios estipulados Limite de Descasamento Físico-Financeiro, quando então será efetuada uma Liberação Parcial, conforme detalhado a seguir.

10.9.3. Caso a Devedora tenha utilizado um valor menor do que o valor referente aos recursos liberados no mês anterior, a Securitizadora deverá deduzir a diferença não gasta do próximo valor da liberação ("Liberação Parcial"), de forma que a Devedora perceba a totalidade dos recursos do Fundo de Obras. Se ao longo do mês da nova liberação a Devedora tiver utilizado a totalidade dos recursos previstos para o mês imediatamente anterior, e os recursos recebidos quando da Liberação Parcial, antes de uma próxima Data de Análise do Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Devedora poderá, desde que esteja dentro do Limite de Descasamento Físico-Financeiro, solicitar à Securitizadora a liberação do restante dos recursos não liberados em referida Liberação Parcial, de acordo com os valores constantes na projeção de gastos, acompanhado do novo relatório de medição físico-financeiro (que deverá considerar o Limite de Descasamento Físico-Financeiro). Recebidos e verificados pela Securitizadora tais documentos, a Securitizadora, a seu exclusivo critério de avaliação, liberará no Dia Útil subsequente da solicitação e recebimento de referidos documentos para a Conta de Livre Movimentação, observada a possibilidade de Retenção de Recursos na forma da Cláusula 10.9.11 abaixo.

10.9.4. Não será definido um modelo padrão para o relatório, realizado pelo Agente Medidor de Obras a ser contratado pela Devedora, contudo, o referido Relatório de Medição Físico-Financeiro de serviços deverá conter a quantificação física das obras executadas até então, demonstrando (i) a quantidade de obra executada (i.i) até a data do relatório, no caso da primeira medição, e (i.ii) no período compreendido entre o último relatório de medição físico-financeiro e data da medição atual, a quantidade acumulada desde data do início da utilização dos recursos até a data de referido relatório, com base no avanço físico dos serviços efetivamente executados, (ii) o valor medido com a construtora contratada para a execução dos referidos

serviços, tanto no período como de forma acumulada, e (iii) a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição em questão ("Medição de Serviços").

10.9.5. O primeiro Relatório de Medição Físico-Financeiro será emitido até no máximo 30 (trinta) dias depois da assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que para liberação de cada tranche do Fundo de Obras, será necessário apresentar um Relatório de Medição Físico-Financeiro comprovando (i) a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora, (ii) a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição, e (iii) o atendimento ao Limite de Descasamento Físico-Financeiro acima previsto.

10.9.6. Exclusivamente no caso da Medição de Serviços, caso conste qualquer erro no referido relatório, assim entendido como a falta ou incongruência de qualquer das informações exigidas na Cláusula 10.9.4 acima, o mesmo será devolvido pela Securitizadora à Devedora, sem aprovação, acompanhado das devidas justificativas, para que a Devedora, juntamente com a empresa especializada, efetue as devidas correções, renovando-se o prazo ora estabelecido, quando da reapresentação de novo Relatório de Medição Físico-Financeiro pela Devedora à Securitizadora, devidamente corrigida, se for o caso.

10.9.7 Em qualquer hipótese em que não forem obtidos os atestados referidos nas alíneas acima, a Securitizadora irá reter os valores a serem liberados até apresentação das comprovações e documentação pertinente.

10.9.8. O Agente Medidor de Obras será contratado pela Securitizadora, às expensas da Devedora, para realizar o acompanhamento e demais procedimentos previstos acima. Caso haja necessidade de substituição deverá ser providenciada assembleia para aprovação pelos Titulares de CRI.

10.9.9. Na eventualidade de a Devedora adiantar as obras ou mesmo concluí-las, esta deverá comprovar o adiantamento e a conclusão das obras através de relatório específico do Agente Medidor de Obras, e a Securitizadora estará autorizada a liberar os recursos do Fundo de Obras de forma antecipada, em conformidade com o Relatório de Medição Físico-Financeiro apresentado, e desde que observado o Limite de Descasamento Físico-Financeiro acima previsto.

10.9.10 Observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, o Fundo de Obras deverá ser recomposto com a integralização das Debêntures da Quarta Série ou as Debêntures da Quinta Série, quando for verificado pela Securitizadora, trimestralmente, conforme comunicação enviada pelo Agente Medidor de Obras nesse sentido, que os custos a serem incorridos com as obras do Empreendimento Alvo passaram a ser, por qualquer motivo, superiores aos custos inicialmente previstos no cronograma físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras. Referida recomposição será realizada até o limite da diferença entre (i) o valor inicialmente previsto para a conclusão das obras, e (ii) o valor atualizado para a conclusão das obras ("Recomposição do Fundo de Obras – Atualização dos Custos a Incorrer").

10.10. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento Alvo, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro, os recursos do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas deverão ser utilizados para quitar o saldo devedor dos CRI no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta Centralizadora, incluindo os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, forem suficientes para quitar o saldo devedor do CRI somado a eventuais custos e despesas em aberto ou provisionados na operação.

10.11. Após a quitação do saldo devedor dos CRI e, consequentemente, a verificação do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, eventual saldo remanescente existente na Conta Centralizadora a título de Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, se existente, será liberado à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REGIME FIDUCIÁRIO

11.1. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, é instituído o Regime Fiduciário sobre (a) os créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI; (b) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) as Garantias; (d) o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras; e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (d) acima, constituindo referidos Direitos Creditórios Imobiliários lastro para a emissão dos CRI ("Créditos do Patrimônio Separado").

11.1.1. O Regime Fiduciário foi instituído neste Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, pela Emissora, conforme previsto no artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430 e custodiados na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

11.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei nº 14.430/22.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

11.3. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

11.5. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.6. A insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos §§5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

11.6.1 A Assembleia Especial de Investidores acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (b) em segunda convocação, em qualquer número de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.

11.6.2. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.7. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de sua finalidade, conforme decisão transitado em julgado.

11.8. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.9. Aplicações Financeiras: Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados ou retidos na Conta Centralizadora, por qualquer motivo, poderão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas, sendo certo que, nos termos do artigo 22º da Resolução CVM 60, a Securitizadora **não** poderá reconhecer os rendimentos financeiros que decorram de Aplicações Financeiras Permitidas gerados pela gestão dos recursos dos Fundos, os quais deverão beneficiar exclusivamente os Titulares de CRI e, após a quitação dos CRI, exclusivamente a Devedora.

11.10. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano ("Encerramento do Exercício Social").

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 12, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, que ocorrerá em 30 de junho de cada ano.

12.2. Para fins do disposto no artigo 35, §2º, III, (b) da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia de 1 (uma) via original ou eletrônica, conforme o caso, da Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) via original ou eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais futuros aditamentos, e 1 (uma) via original ou eletrônica do Boletim de Subscrição das Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via original eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais futuros aditamentos; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora.

12.3 Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de

Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Geral para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

12.4 Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

12.5 Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima. acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

12.6 A Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado mediante decisão proferida por juízo ou tribunal competente com sentença condenatória transitado em julgado.

12.7 Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 18.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1 Declarações da Emissora: A Securitizadora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;

(iv) não teve sua recuperação judicial, falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(v) é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;

(vi) os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, contratual 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;

(vii) os bens e direitos objeto da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, contratual ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar referidas Garantias;

(viii) 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 a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(ix) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(x) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes, eficazes e exigíveis da Securitizadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(xi) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos Titulares de CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;

(xii) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo dos Titulares de CRI;

(xiii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xiv) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Normas Anticorrupção e a Legislação Socioambiental, 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; inexiste contra si, e suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;

(xv) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Legislação Socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(xvi) a Emissão e a Oferta não configuram uma operação com partes relacionadas;

(xvii) a custódia, em vias originais eletrônicas, dos Documentos Comprobatórios Custodiados será de responsabilidade do Custodiante; e

(xviii) caberá à Emissora: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos CRI; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

13.1.1 A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do seu conhecimento, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar em até 3 (três) Dias Úteis os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.2. Das obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, incluindo a Conta Centralizadora, mantendo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) cumprir com as obrigações de emissores de valores mobiliários, descritas na Resolução CVM 160 e nas demais regulamentações aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, as previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160:

(a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;

(b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

(d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(e) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(f) a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e

(g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (d) acima;

(iv) fornecer ou disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, 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 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e pelo Fiador Pessoa Jurídica, e desde que por elas entregue de forma exclusiva e sem envio direto ao Agente Fiduciário, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e 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 5 (cinco) 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 Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e

(f) 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 80;

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(vi) informar ao Agente Fiduciário, por meio de notificação de descumprimento enviada a quem deu causa ao descumprimento, e publicada no site oficial da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 14.11 deste Termo de Securitização, com os recursos do Fundo de Despesas, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;

(c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

(viii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;

(ix) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(x) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(xi) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com este Termo de Securitização, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;

(xiii) 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 Emissora, 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 de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xv) cumprir todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em comprovado e tempestivo processo de obtenção ou renovação pela Emissora;

(xvi) 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 Emissora;

(xvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial com a respectiva exigibilidade suspensa; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;

(xviii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xix) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários;

(xx) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

(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 Emissora 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 pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não

ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores;

(xxii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xxiii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxiv) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos do presente Termo de Securitização;

(xxv) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, aplicáveis às suas atividades;

(xxvi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura do presente Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados à Oferta dos CRI de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(xxvii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado;

(xxviii) cumprir integralmente Legislação Socioambiental;

(xxix) 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;

(xxx) observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas ("Afiliadas") e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Normas Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir

de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Securitizadora;

(xxxi) em relação à Emissora, suas respectivas Afiliadas e seus respetivos representantes (a) não utilizar recursos da Devedora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) não fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como não aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) não realizar qualquer pagamento ou ação que viole qualquer das Normas Anticorrupção; e (f) não realizar um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como não influenciou nem influenciará o pagamento de qualquer valor indevido; e

(xxxii) disponibilizar aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, mensalmente, o relatório de que trata a Cláusula 13.4 abaixo.

13.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

(i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e

(iv) elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

13.4. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, conforme disposto no artigo 47, inciso III da referida Resolução CVM 60.

13.5. A Emissora, em conformidade com as declarações da Devedora, se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de 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 de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

13.6. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

14.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário para representar os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Direitos Creditórios Imobiliários, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os respectivos instrumentos que formalizam as Garantias e os atos societários de aprovação das Garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) com base no valor de liquidação forçada dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária, os bens imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(vii) os Direitos Creditórios Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos respectivos CRI;

(viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6° Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;

(x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;

(xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade

coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e

(xiv) cumpre, bem como faz com que suas Afiliadas e os respectivos funcionários e administradores cumpram, as Normas Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantêm 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, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** abstêm-se de praticar atos de lavagem de dinheiro e prevenção ao terrorismo.

14.3. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

14.4. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo 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 Geral.

14.5. Deveres e obrigações do Agente Fiduciário: Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;

(v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

(xi) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar as Garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, conforme o caso;

(xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;

(xiii) realizar suas obrigações referentes à Operação de Securitização, respeitando os termos e condições determinados nos demais Documentos da Operação;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;

(xv) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula 15 abaixo;

(xvi) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e/ou à Emissora;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes nos Documentos da Operação, conforme aplicável, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xx) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, a contar da sua ciência, conforme previsto na Resolução CVM 17;

(xxi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não faça;

(xxii) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxiii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxiv) fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430;

(xxv) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e

(xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas na Resolução CVM 17.

14.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

14.6.1. A Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 14.6 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuá-la.

14.6.2. Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído a qualquer tempo, após o encerramento da Oferta, mediante deliberação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para esse fim e indicação do seu eventual substituto. A deliberação pela substituição do Agente Fiduciário será aprovada mediante votos que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, em primeira e segunda convocação.

14.6.3. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.6.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

14.7. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em

decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

14.8. Presunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (PDFs) de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

14.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

14.10. Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

(i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;

(ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e

(iii) representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

14.10.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se, convocada a Assembleia Geral, e esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos Titulares de CRI em Circulação. Na hipótese do inciso (iii) da Cláusula 14.10 acima, será suficiente a deliberação de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à

insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstas neste Termo de Securitização.

14.10.2. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, ainda, por desvio de finalidade ou administração temerária do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

14.11. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário fará jus pelos serviços prestados neste Termo de Securitização:

(a) pela implantação (1) dos CRI Junior, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (2) pela implantação dos CRI Mezanino, parcela única de R$ 9.675,59 (nove mil seiscentos e setenta e cinco mil reais e cinquenta e nove centavos), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da integralização dos CRI Mezanino ou até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do 2º (segundo) aditamento ao Termo de Securitização; e (3) pela implantação dos CRI Sêniores, parcela única de R$ 10.190,29 (dez mil cento e noventa reais e vinte e nove centavos) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da integralização dos CRI Sêniores ou até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do 3º (terceiro) aditamento ao Termo de Securitização o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5ª (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui eventual nova série de CRI/lastro nos termos previstos no Termo de Securitização; (ii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 30 de outubro de 2024, a segunda em 30 de maio de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que, na hipótese de resgate ou vencimento antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item (ii) acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate ou vencimento antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; e (iii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Devedora, ou de reestruturação das condições da oferta após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à

título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Devedora, a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado;

(c) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (b) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação

(d) as parcelas (a) e (b) acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(d) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;

(e) as parcelas citadas nos itens "(a)" e "(b)" acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a

atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(g) adicionalmente, o Patrimônio Separado antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora ou pela Securitizadora, conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e ou Securitizadora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3;

(h) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e/ou à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores ou, ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário, que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma

do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(j) o Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora, pela Securitizadora ou pelos investidores, conforme o caso.

14.12. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência no pagamento das despesas acima em razão da insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado em decorrência da Devedora ou da Emissora por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora ou Emissora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora ou da Emissora conforme o caso, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

15.1. Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI.

15.2. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.3. Competência de Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada: (a) pela Emissora; (b) pelo Agente Fiduciário; (c) pela CVM; ou (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante convocação dirigida à Securitizadora.

15.3.1. A convocação da Assembleia Especial de Investidores por solicitação dos Titulares de CRI, deve: (i) ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

15.4. Forma de Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleias Especial de Investidores, incluindo deliberação relativa à insolvência da Securitizadora, far-se-á mediante edital publicado com, no mínimo, 20 (vinte) dias contados da data de sua 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, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, cujo prazo para primeira convocação será de 15 (quinze) dias e, para a segunda convocação, 8 (oito) dias, não sendo admitida, em quaisquer hipóteses da presente Cláusula, que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

15.4.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.4.2 Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especial de Investidores, 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 Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://investidor.rizasec.com/emissoes), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430/22.

15.4.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleias Especial de Investidores nas quais não seja obtido quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.4.4. A Assembleias Especial de Investidores realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando

houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

15.4.5. Observado o disposto na Cláusula 15.4. acima, deverá ser convocada Assembleias Especial de Investidores toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

15.4.6. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstas neste Termo de Securitização.

15.4.7. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI, à Devedora.

15.4.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora) para participar da Assembleia Geral, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

15.4.9. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.4.8 acima, a Emissora ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes de quaisquer terceiros, para participar das Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.4.10. Conforme o artigo 29, inciso I da Resolução CVM 60, a Assembleia Geral poderá ser realizada de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou, quando implementada pela Securitizadora, o sistema eletrônico.

15.5. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a instalação da Assembleia Especial de Investidores será realizada com a presença de, em primeira convocação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI Sênior em Circulação e no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI Subordinados, e em segunda convocação, qualquer número Titulares de CRI em Circulação, desde que tenham representantes de cada classe de CRI presentes na Assembleia, exceto nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, que deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI ou em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

15.6. Presidência da Assembleia Especial de Investidores: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

15.7. Quórum de Deliberação: As deliberações em Assembleia Especial de Investidores relativas a qualquer matéria, serão tomadas pelos votos favoráveis, em conjunto: de (i) Titulares de CRI Sêniores que representem, maioria simples dos CRI Sêniores presentes em primeira convocação ou segunda convocação; e (ii) Titulares de CRI Subordinados que representem, maioria simples dos CRI Subordinados presentes em primeira convocação ou segunda convocação.

15.7.1. As deliberações relativas a cada classe dos CRI serão realizadas em sede de Assembleia Especial de Investidores referentes à respectiva classe, pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI de cada uma das classes de CRI presentes em primeira convocação ou segunda convocação.

15.7.2. Caso a deliberação da Assembleia Especial de Investidores 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.

15.8. Direito de Voto: Cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.8.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes

da Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que deverá ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para sua manifestação, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

15.8.2. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá indicar se a Assembleia Especial de Investidores será parcial ou exclusivamente de modo digital, bem como conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores.

15.8.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, incluindo em relação aos votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

15.9. Quórum Qualificado: Não será atribuído quórum qualificado. Todas as matérias dependerão do mesmo quórum de deliberação estabelecido na cláusula 15.7 acima.

15.10. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas, eficazes e vincularão a Emissora e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, sumário das decisões tomadas na assembleia especial de investidores, no mesmo dia da sua realização; e, a ata da assembleia especial de investidores em até 7 (sete) dias úteis da realização da Assembleia Geral, nos termos do Art. 52, I e II da RCVM 60.

15.12. Regularidade da Assembleia Especial de Investidores: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecem Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

15.12.1. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleia Especial de Investidores.

15.12.2 Alterações aos Documentos da Operação: O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que e somente quando tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade: (i) de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, da junta comercial competente e/ou demais reguladores; (ii) de alteração para correção de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) de alteração para atualização dos dados cadastrais das partes envolvidas, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (iv) de diminuição da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; e (v) de proceder a modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

15.13. As Assembleias Especial de Investidores que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

15.14. A Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Especial de Investidores não haja quórum para deliberação ou para instalação em segunda convocação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial de Investidores serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60 e nos termos da Cláusula 15 acima, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado (em conjunto, "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

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

(ii) 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; e

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora.

16.2. Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Geral a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

16.3. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 16.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma da Lei nº 14.430.

16.4. Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

16.5. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Direitos Creditórios Imobiliários do Patrimônio Separado aos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

16.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

16.6. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

16.6.1. As Partes desde já estabelecem que não estão inseridos no conceito de insolvência previsto na Cláusula 16.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou dos Fiadores.

16.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência por dação em pagamento dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do respectivo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir aos investidores, via dação em pagamento, os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, observada a proporção do saldo devedor dos CRI em relação à soma dos saldos devedores dos CRI eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

16.8. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; e **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

16.9. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DOS FUNDOS

17.1. Do Preço de Integralização das Debêntures, a Devedora desde já autoriza a Securitizadora a reter os seguintes valores:

(i) o montante referente às Despesas Iniciais, no montante de R$ 1.693.513.43 (um milhão, seiscentos e noventa e três mil, quinhentos e treze reais e quarenta e três centavos), que será retido na Conta Centralizadora;

(ii) o montante de R$ 1.500.000,00 um milhão e quinhentos mil), a título de Fundo de Reserva, que será retido na Conta Centralizadora;

(iii) o montante de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), a título de Fundo de Despesas, que será retido na Conta Centralizadora; e

(iv) o montante que sobejar após as retenções previstas nos itens acima, ao Fundo de Obras, que será retido na Conta Centralizadora.

17.2. Os pagamentos do preço de integralização das Debêntures da respectiva série será realizado pela Securitizadora, observadas as retenções mencionadas na Cláusula 17.1 acima, à Devedora na Conta Centralizadora, na data de integralização total de cada CRI, desde que (i) tal integralização tenha ocorrido até às 15h (inclusive), ou, caso os recursos sejam recebidos após esse horário, no Dia Útil imediatamente subsequente caso tal integralização tenha ocorrido após as 15h00min, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades; e (ii) tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério da Securitizadora e da respectiva instituição intermediária da Oferta, todas as condições precedentes estabelecidas no respectivo contrato de distribuição.

17.3. O Patrimônio Separado arcará, às expensas da Devedora, com todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("Despesas"), observado o disposto na Cláusula 17.3.1 abaixo em relação às Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) e nas Cláusulas 17.3.2 e seguintes abaixo:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, dos CRI, relativos tanto às CCI vinculadas aos CRI quanto aos CRI;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em duas parcelas, mediante a integralização de cada uma das séries de CRI, conforme previsto na tabela de despesas no Anexo III-A e III-B, e de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) pela emissão dos CRI da Quarta Série e de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) pela contratação da Securitizadora para intermediar a distribuição dos CRI da Quarta Série, conforme previsto na tabela de despesas constante do Anexo III-C da Escritura de Emissão de Debêntures;

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data da primeira de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) pela verificação de *covenants* financeiros e operacionais, o valor de R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação devendo ser paga em cada Data de Verificação;

(d) por cada integralização de CRI realizada após o período de 30 (trinta) dias corridos contados da data da primeira integralização dos CRI, será devido à Securitizadora uma remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais);

(e) a Devedora deverá pagar à Securitizadora o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais iniciais caso estejam ativas até 20 (vinte) ações em que a Securitizadora atue em benefício ou em defesa do Patrimônio Separado. Adicionalmente, para cada grupo de até 20 (vinte) ações judiciais após a 21ª (vigésima primeira) ação judicial, tal valor será incrementado em R$ 500,00 (quinhentos reais) adicionais, observado o valor máximo de R$ 3.000,00 (três mil reais) por mês;

(f) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(g) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro (a.i) das CCI 001 e 002 na B3, parcela única de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (a.ii) da CCI 003 na B3, parcela única de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI Mezanino ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do 2º (segundo) aditamento ao Termo de Securitização; e (a.iii) da CCI 004 e da CCI 005 na B3, parcela única de implantação no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), para cada uma destas CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI Sêniores, da respectiva série, ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do 3º (terceiro) aditamento ao Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro. Especificamente em relação à CCI 005, o respectivo custo será devido exclusivamente por ocasião da integralização da 5ª (quinta) série, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI da respectiva série;

(b) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes Adicionalmente será devida a partir da emissão da CCI 004 e da CCI 005, o valor adicional de R$ 3.000,00 (três mil reais) por CCI, sendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI da 4ª Série ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do Terceiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes. Especificamente em relação à CCI 005, o respectivo custo será devido exclusivamente por ocasião da integralização da 5ª (quinta) série, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI da respectiva série;

(c) em caso de reestruturação das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) 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, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(d) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora das Debêntures, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à securitizadora, caso tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(e) os valores indicados nos itens "a" e "b" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e

(g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora das CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora das CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos

telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

(iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI no montante equivalente a R$ 400,00 (quatrocentos reais) para os CRI Junior e R$ 400,00 (quatrocentos reais) para os CRI Mezanino, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; e no montante de R$ 430,40 (quatrocentos e trinta reais e quarenta centavos) para os CRI Sêniores da Primeira Série e no montante de R$ 430,40 (quatrocentos e trinta reais e quarenta centavos) para os CRI Sêniores da Segunda Série, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(v) remuneração do Agente Fiduciário, prevista na Cláusula 14.11 acima;

(vi) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor semestral de R$ 1.560,00 (mil, quinhentos e sessenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% (três centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos) e no máximo R$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento da oferta;

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: (i) taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$ 1.490,00 (um mil quatrocentos e noventa reais) e o valor máximo de R$ 2.979,00 (dois mil novecentos e setenta e nove reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e (ii) taxa para registro de oferta pública no valor de imobiliários correspondente a alíquota de 0,002924% sobre o valor total de cada oferta, com o valor mínimo de R$ 10.441,00 (dez mil, quatrocentos e quarenta e um reais) e o com valor máximo de R$ 73.090,00 (setenta e três

mil e noventa reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da Oferta na ANBIMA; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(viii) despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(ix) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, os quais estão limitados a com limite de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) por Reestruturação, devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(x) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da respectiva Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;

(j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

(xi) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo, incluindo demais prestadores de serviço da Oferta, conforme aplicável, na forma do Anexo III a este Termo.

17.3.1. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 17.5 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos créditos imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores, ou ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário que não tenha sido saldado na forma acima, será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

17.3.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

17.3.3. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam

atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

17.3.4. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

17.3.5. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

17.3.6. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

17.3.7. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

17.3.8. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

17.4. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

17.5. Despesas Iniciais. A Devedora arcará diretamente com as Despesas iniciais, referentes à estruturação da Oferta e custos iniciais relativos à Oferta, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado devidos logo após a liquidação dos CRI, no montante de R$ 1. 693.513.43 (um milhão, seiscentos e noventa e três mil, quinhentos e treze reais e quarenta e três centavo), conforme previstas no Anexo III ao presente Termo de Securitização ("Despesas Iniciais").

17.6. Despesas Recorrentes. As Despesas recorrentes serão arcadas: **(i)** prioritariamente com os recursos do respectivo Fundo de Despesas; **(ii)** caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, **(i)** diretamente pela Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Securitizadora, neste sentido; ou **(ii)** caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do inadimplemento.

17.7. Despesas Adicionais. Todas e quaisquer despesas recorrentes não mencionadas nas cláusulas acima, e relacionadas à Oferta, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado ("Despesas Adicionais"), serão arcadas nos termos da presente Cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos referidos procedimentos; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais. Essas despesas serão geridas pela Securitizadora independentemente de prévia autorização da Devedora até o limite individual ou agregado de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que, após esse valor, é necessário aprovação prévia da Devedora.

17.8. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em investimentos de baixo risco determinados e permitidos nos termos do Termo de Securitização, não sendo, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desses investimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado e, conforme o caso, o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos deste Termo de Securitização.

17.9. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos (inclusive imposto de renda retido na fonte), pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora, à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da

Operação, ressalvados à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos dos investimentos dos valores existentes no Fundo de Despesas devidamente permitidos nos termos do Termo de Securitização.

17.10. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos da Devedora, observado que, em nenhuma hipótese à Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA ORDEM DE PAGAMENTOS

18.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Recebíveis e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

(i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, bem como Despesas em aberto, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

(iii) Remuneração vencida e não paga dos CRI Sêniores, se houver;

(iv) Amortização vencida e não paga dos CRI Sêniores, se houver;

(v) Remuneração do período dos CRI Sêniores;

(vi) recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;

(vii) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Sêniores, até o resgate integral dos CRI Sêniores;

(viii) Remuneração vencida e não paga dos CRI Mezanino e dos CRI Júnior, se houver;

(ix) Remuneração do período dos CRI Mezanino e dos CRI Júnior;

(x) Amortização programada dos CRI Mezanino e dos CRI Júnior;

(xi) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Mezanino e dos CRI Júnior, na proporção de 61% (sessenta e um inteiros por cento) aos CRI Mezanino e 39%(trinta e nove inteiros por cento) aos CRI Júnior, até o resgate integral dos CRI Mezanino e dos CRI Júnior.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES, COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE

19.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; (ii) por correio eletrônico (*e-mail*), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Securitizadora, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo *ticket* de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

(i) Se para a Emissora:

RIZA SECURITIZADORA S.A.
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162 Butantã CEP 05501-900 - São Paulo – SP
At.: Departamento Gestão e Atendimento Riza Sec.
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@rizasec.com

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
São Paulo – SP
CEP 04.578-910
At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.1.1. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da parte destinatária.

18.1.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Securitizadora. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Securitizadora. Para os fins deste instrumento, entende-se por "Portal de Atendimento da Riza" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://*atendimento.rizasec.com* /) ou por meio do seguinte link: (http://rizasec.com), sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

18.1.3. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

19.2. Publicações: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (https:// rizasec.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

19.2.1. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

19.2.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais 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.

19.3. Divulgação aos Titulares de CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência

dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui convocações de Assembleia Especial da Emissora e "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução da CVM 60 e Resolução da CVM 81, conforme o caso.

19.4. Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

CLÁUSULA VIGÉCIMA – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

20.1. Tratamento Tributário: Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda, eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo de investimento gerador dos rendimentos tributáveis que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Esses prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

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.

Desde 1º de janeiro de 2005, os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas não financeiras tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido ao final do respectivo período de apuração, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL.

Atualmente, 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, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração (artigo 3º, §1º, da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção do imposto de renda não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, 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 imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei nº 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos

de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 3º, incisos I e II, da Lei n° 7.689, de 15 de dezembro de 1988, incluído pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981). De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no país, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida ("Jurisdição de Tributação Favorecida - JTF"), estão atualmente isentos de IRRF. As jurisdições consideradas JTF são as listadas no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, que ainda não foi atualizada para refletir as mudanças introduzidas pela Lei 14.596.

Por outro lado, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários (Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024 – "Investidor 13"), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, regra geral, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014 cabe destacar que, de acordo com a nova redação do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, dada pela Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022, convertida na Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% será considerado como jurisdição com tributação favorecida a partir de 1º de janeiro de 2024; 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. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos às mesmas regras estabelecidas para os residentes ou domiciliados no País, portanto à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Os Investidores 13 ficam isentos do imposto de renda 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, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei 8.981 e artigo 90 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definidos como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), em regra sujeitam-se à incidência do imposto de renda 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 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249 e artigo 89 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015).

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-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei 8.981).

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 e artigo 17, da Lei nº 12.844). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 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.

IOF:

Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306. 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 esse eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta nº 13, estão atualmente 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 6.306). 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.

Foram publicados em 22.5.2025 e 23.5.2025, em edições extras do Diário Oficial da União, os Decretos nºs 12.466 e 12.467, com o objetivo de introduzir modificações relevantes no Decreto 6.306/2007, que regulamenta a incidência do IOF. Não obstante as diversas alterações promovidas pelos Decretos 12.466 e 12.467, as alíquotas do IOF nas operações de ingresso e retorno de recursos aplicados por investidor estrangeiro nos mercados financeiro e de capitais foram mantidas em zero.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS:

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido como o total das receitas, na sistemática não-cumulativa, 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, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e do Artigo 1º, §1º, da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

As receitas financeiras auferidas via CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita operacional, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser

entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento), conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684, de 30 de maio de 2003; e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), conforme determina o artigo 11, §1º da Lei 10.367, de 30 de dezembro de 2002..

CLÁUSULA VIGÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

21.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

21.4. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil e as obrigações nele contidas estão sujeitas a execução específica, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Termo de Securitização.

21.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

21.6. Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

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

21.8. Aprovação Societária da Devedora: A emissão das Debêntures, a constituição das garantias representadas pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora foi aprovado com base nas deliberações tomadas nos Atos Societários da Devedora.

21.9. Aprovação Societária do Fiador Pessoa Jurídica: A outorga da Fiança pelo Fiador Pessoa Jurídica foi devidamente aprovada por meio das Aprovações Societárias CCW Participações.

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

(i) qualquer referência feita neste Termo de Securitização a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo deste Termo de Securitização, salvo previsão expressa em contrário;

(ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;

(iii) qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação deste Termo de Securitização. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, este Termo de Securitização deverá ser interpretado como se redigido conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições deste Termo de Securitização;

(vi) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;

(vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

(viii) referências a este Termo de Securitização ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(ix) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e

(x) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização.

21.11. Registro do Termo: Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados perante a B3,pela Emissora, e custodiados junto à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura, que enviará versão assinada da declaração constante do Anexo V ao presente Termo em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu recebimento à Securitizadora.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS FATORES DE RISCO

22.1. Os fatores de risco relativos à presente Emissão estão dispostos no Anexo IV do presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA LEI APLICÁVEL E FORO

23.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23.2. Foro: Fica eleito o foro da comarca da capital de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

23.3. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

23.4. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS CCI

1. CCI 001:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo (SP), 14 de maio de 2024.			
SÉRIE:	ÚNICA	NÚMERO:	001	TIPO DE CCI:	Integral
1. EMITENTE					
Razão Social: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**					
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910.					
3. DEVEDOR(A) (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)					
Razão Social: **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.** ("Devedora")					
CNPJ/MF: 29.566.818/0001-58					
Endereço: Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás.					
4. TÍTULO					
"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*" celebrado em 14 de maio de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, os Fiadores e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza Carvalho, para fins de outorga uxória, por meio do qual a Devedora emitiu debêntures em favor da Emissora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), conforme aditado por meio do (i) "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*", celebrado em 24 de março de 2025; e (ii) do "*Segundo*					

Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.", celebrado em 20 de junho de 2025.	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI 001 – em reais (R$)	
5.1	R$ 12.406.000,00 (doze milhões e quatrocentos e seis mil reais), em 14 de maio de 2024, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, representando a integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série.
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
"Residencial El Dorado" (Torres B3 e B4), localizado na Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, na cidade de Goiânia/GO, CEP 74366-098, mantido sob a matrícula nº 207.236, do Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1 Prazo:	1.282 (mil, duzentos e oitenta e dois) dias, contados da respectiva Data de Emissão das Debêntures, conforme disposta na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.2 Valor total da CCI 001:	R$ 12.406.000,00 (doze milhões e quatrocentos e seis mil reais).
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI 001:	Na respectiva data de vencimento das Debêntures, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5 Forma de reajuste:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado (IPCA).
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela de remuneração devida da CCI 001 e da última parcela de remuneração devida da CCI 001:	18 de junho de 2024 e 18 de novembro de 2027, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. GARANTIAS	A CCI 001 não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série, por sua vez, são garantidos por: (i) fiança prestada pelos Fiadores;

	(ii)	alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960, 391.961, 407.504, 407.505, 407.506, 407.507, 407.508, 407.509, 407.510, 407.511, 407.512, 407.513, 407.514, 407.515, 407.516 e 407.517, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás;
	(iii)	cessão fiduciária de recebíveis constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária, conforme aditado; e
	(iv)	alienação fiduciária de ações constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, a Securitizadora na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente.

2. CCI 002:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo (SP), 14 de maio de 2024.			
SÉRIE:	ÚNICA	NÚMERO:	002	TIPO DE CCI:	Integral
CANCELADA					

3. CCI 003:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo (SP), 17 de junho de 2025.			
SÉRIE:	ÚNICA	NÚMERO:	003	TIPO DE CCI:	Integral
1. EMITENTE					
Razão Social: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**					
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910.					
3. DEVEDOR(A) (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)					
Razão Social: **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.** ("Devedora")					
CNPJ/MF: 29.566.818/0001-58					
Endereço: Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás.					
4. TÍTULO					
"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries,*					

para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A." celebrado em 14 de maio de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, os Fiadores e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza Carvalho, para fins de outorga uxória, por meio do qual a Devedora emitiu debêntures em favor da Emissora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), conforme aditado por meio do (i) "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.",* celebrado em 24 de março de 2025; e (ii) do "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.",* celebrado em 20 de junho de 2025.
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI 003 – em reais (R$)

5.1	R$ 18.100.000,00 (dezoito milhões e cem mil reais), em 17 de junho de 2025, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, representando a integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Terceira Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
"Residencial El Dorado" (Torres B3 e B4), localizado na Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, na cidade de Goiânia/GO, CEP 74366-098, mantido sob a matrícula nº 207.236, do Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1 Prazo:	912 (novecentos e doze) dias, contados da respectiva Data de Emissão das Debêntures, conforme disposta na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.2 Valor total da CCI 003:	R$ 18.100.000,00 (dezoito milhões e cem mil reais).
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI 003:	Na respectiva data de vencimento das Debêntures, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5 Forma de reajuste:	Não se aplica.
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela de remuneração devida da CCI 003 e	17 de julho de 2025 e 16 de dezembro de 2027, respectivamente.

da última parcela de remuneração devida da CCI 003:	
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. GARANTIAS	A CCI 003 não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Terceira Série, por sua vez, são garantidos por: (i) fiança prestada pelos Fiadores; (ii) alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960, 391.961, 407.504, 407.505, 407.506, 407.507, 407.508, 407.509, 407.510, 407.511, 407.512, 407.513, 407.514, 407.515, 407.516 e 407.517, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iii) cessão fiduciária de recebíveis constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de*

		Recebíveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária, conforme aditado; e
	(iv)	alienação fiduciária de ações constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, a Securitizadora na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente.

4. CCI 004:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo (SP), 30 de julho de 2026			
SÉRIE:	ÚNICA	NÚMERO:	004	TIPO DE CCI:	Integral
1. EMITENTE					
Razão Social: **RIZA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910.					
3. DEVEDOR(A) (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)					

Razão Social: **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.** ("Devedora")	
CNPJ/MF: 29.566.818/0001-58	
Endereço: Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás.	
4. TÍTULO	
"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 5 (Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*" celebrado em 14 de maio de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Riza Securitizadora S.A., atual denominação social da Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, os Fiadores e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza Carvalho, para fins de outorga uxória, por meio do qual a Devedora emitiu debêntures em favor da Emissora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), conforme aditado.	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI 004 – em reais (R$)	
5.1	R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), em 30 de julho de 2026, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, representando a integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Quarta Série.
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	
"Residencial El Dorado" (Torres B3 e B4), localizado na Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, na cidade de Goiânia/GO, CEP 74366-098, mantido sob a matrícula nº 207.236, do Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1 Prazo:	351 (trezentos e cinquenta e um) dias, contados da respectiva Data de Emissão das Debêntures da Quarta Série, conforme disposta na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.2 Valor total da CCI 004:	R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).
7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI 004:	Na respectiva data de vencimento das Debêntures, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5 Forma de reajuste:	Não se aplica.
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros

	por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela de remuneração devida da CCI 004 e da última parcela de remuneração devida da CCI 004:	18 de agosto de 2026 e 16 de julho de 2027, respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. GARANTIAS	A CCI 004 não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Quarta Série, por sua vez, são garantidos por: (i) fiança prestada pelos Fiadores; (ii) alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960, 391.961, 407.504, 407.505, 407.506, 407.507, 407.508, 407.509, 407.510, 407.511, 407.512, 407.513, 407.514, 407.515, 407.516 e 407.517, todas perante o

	Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iii) cessão fiduciária de recebíveis constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária, conforme aditado; e (iv) alienação fiduciária de ações constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, a Securitizadora na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente.

5. CCI 005:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo (SP), 28 de setembro de 2026			
SÉRIE:	ÚNICA	NÚMERO:	005	TIPO DE CCI:	Integral
1. EMITENTE					
Razão Social: **RIZA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08					
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910.
3. DEVEDOR(A) (EMISSORA DAS DEBÊNTURES)
Razão Social: **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.** ("Devedora")
CNPJ/MF: 29.566.818/0001-58
Endereço: Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás.
4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*" celebrado em 14 de maio de 2024 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Riza Securitizadora S.A., atual denominação social da Virgo Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, os Fiadores e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza Carvalho, para fins de outorga uxória, por meio do qual a Devedora emitiu debêntures em favor da Emissora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), conforme aditado.
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI 004 – em reais (R$)

5.1	R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), em 28 de setembro de 2026, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, representando a integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Quinta Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
"Residencial El Dorado" (Torres B3 e B4), localizado na Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, na cidade de Goiânia/GO, CEP 74366-098, mantido sob a matrícula nº 207.236, do Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1 Prazo:	291 (duzentos e noventa e um) dias, contados da respectiva Data de Emissão das Debêntures da Quarta Série, conforme disposta na Escritura de Emissão de Debêntures.
7.2 Valor total da CCI 005:	R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

7.4 Periodicidade de pagamento e valor de cada parcela da CCI 005:	Na respectiva data de vencimento das Debêntures, de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures.
7.5 Forma de reajuste:	Não se aplica.
7.6. Remuneração:	Farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
7.7 Data da primeira parcela de remuneração devida da CCI 005 e da última parcela de remuneração devida da CCI 005:	16 de outubro de 2026 e 16 de julho de 2027 respectivamente.
7.8 Encargos moratórios:	Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e não pago, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
8. GARANTIAS	A CCI 005 não conta com garantias fidejussórias ou reais. Os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures da Quinta Série, por sua vez, são garantidos por: (v) fiança prestada pelos Fiadores; (vi) alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940,

	391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960, 391.961, 407.504, 407.505, 407.506, 407.507, 407.508, 407.509, 407.510, 407.511, 407.512, 407.513, 407.514, 407.515, 407.516 e 407.517, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (vii) cessão fiduciária de recebíveis constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária, conforme aditado; e (viii) alienação fiduciária de ações constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, a Securitizadora na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente.

ANEXO II

TABELA DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI

1. <u>CRI da Primeira Série</u>:

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	20/06/2024	0,0000%	SIM	NÃO
2	22/07/2024	0,0000%	SIM	NÃO
3	20/08/2024	0,0000%	SIM	NÃO
4	20/09/2024	0,0000%	SIM	NÃO
5	21/10/2024	0,0000%	SIM	NÃO
6	20/11/2024	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/12/2024	0,0000%	SIM	NÃO
8	20/01/2025	0,0000%	SIM	NÃO
9	20/02/2025	0,0000%	SIM	NÃO
10	20/03/2025	0,0000%	SIM	NÃO
11	22/04/2025	0,0000%	SIM	NÃO
12	20/05/2025	0,0000%	SIM	NÃO
13	20/06/2025	0,0000%	SIM	NÃO
14	21/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
15	20/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
16	22/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
17	20/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
18	20/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
19	22/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
20	20/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
21	20/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
22	20/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
23	20/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
25	20/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
26	22/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
27	20/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
28	20/08/2026	0,0000%	NÃO	SIM
29	21/09/2026	0,0000%	NÃO	SIM
30	20/10/2026	0,0000%	NÃO	SIM
31	23/11/2026	0,0000%	NÃO	SIM
32	21/12/2026	0,0000%	NÃO	SIM
33	20/01/2027	0,0000%	NÃO	SIM
34	22/02/2027	0,0000%	NÃO	SIM
35	22/03/2027	0,0000%	NÃO	SIM
36	20/04/2027	0,0000%	NÃO	SIM
37	20/05/2027	0,0000%	NÃO	SIM

38	21/06/2027	0,0000%	NÃO	SIM
39	20/07/2027	0,0000%	NÃO	SIM
40	20/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
41	20/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
42	20/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	22/11/2027	100,0000%	SIM	NÃO

2. <u>CRI da Segunda Série</u>: CANCELADO

3. <u>CRI da Terceira Série</u>:

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	20/06/2024	0,0000%	SIM	NÃO
2	22/07/2024	0,0000%	SIM	NÃO
3	20/08/2024	0,0000%	SIM	NÃO
4	20/09/2024	0,0000%	SIM	NÃO
5	21/10/2024	0,0000%	SIM	NÃO
6	20/11/2024	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/12/2024	0,0000%	SIM	NÃO
8	20/01/2025	0,0000%	SIM	NÃO
9	20/02/2025	0,0000%	SIM	NÃO
10	20/03/2025	0,0000%	SIM	NÃO
11	22/04/2025	0,0000%	SIM	NÃO
12	20/05/2025	0,0000%	SIM	NÃO
13	20/06/2025	0,0000%	SIM	NÃO
14	21/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
15	20/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
16	22/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
17	20/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
18	20/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
19	22/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
20	20/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
21	20/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
22	20/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
23	20/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
25	20/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
26	22/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
27	20/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
28	20/08/2026	0,0000%	NÃO	SIM

29	21/09/2026	0,0000%	NÃO	SIM
30	20/10/2026	0,0000%	NÃO	SIM
31	23/11/2026	0,0000%	NÃO	SIM
32	21/12/2026	0,0000%	NÃO	SIM
33	20/01/2027	0,0000%	NÃO	SIM
34	22/02/2027	0,0000%	NÃO	SIM
35	22/03/2027	0,0000%	NÃO	SIM
36	20/04/2027	0,0000%	NÃO	SIM
37	20/05/2027	0,0000%	NÃO	SIM
38	21/06/2027	0,0000%	NÃO	SIM
39	20/07/2027	0,0000%	NÃO	SIM
40	20/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
41	20/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
42	20/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	22/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
44	20/12/2027	100,0000%	SIM	NÃO

4. <u>CRI Sênior Primeira Série</u>:

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	20/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	21/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	20/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	23/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
5	21/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
6	20/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
7	22/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
8	22/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
9	20/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
10	20/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
11	21/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
12	20/07/2027	100,0000%	SIM	NÃO

5. <u>CRI Sênior Segunda Série</u>:

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	20/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	23/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	21/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO

4	20/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
5	22/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
6	22/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
8	20/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
9	21/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
10	20/07/2027	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO III
TABELA DE DESPESAS

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III-A

TABELA DE DESPESAS DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	*GROSS UP*	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	*FLAT*
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	*Flat*	R$ 10.441,00	0,00%	R$ 10.441,00	-	-	R$ 10.441,00
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	*Flat*	R$ 1.490,00	0,00%	R$ 1.490,00	-	-	R$ 1.490,00
B3 | CETIP	Registro CRI	*Flat*	R$ 8.787,00	0,00%	R$ 8.787,00	-	-	R$ 8.787,00
B3 | CETIP	Registro CCI	*Flat*	R$ 303,00	0,00%	R$ 303,00	-	-	R$ 303,00
Guide	Coordenador Líder	*Flat*	R$ 28.000,00	9,65%	R$ 30.990,59	-	-	R$ 30.990,59
Virgo	Emissão	*Flat*	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	-	-	R$ 22.136,14
Virgo	Taxa de Gestão	*Flat*	R$ 4.000,00	9,65%	R$ 4.427,23	-	-	R$ 4.427,23
Coelho Advogados	Assessor Legal	*Flat*	R$ 158.000,00	15,00%	R$ 185.882,35	-	-	R$ 185.882,35
Trinus	Auditoria Orçamentária	*Flat*	R$ 22.500,00	11,00%	R$ 25.280,90	-	-	R$ 25.280,90
Trinus	Auditoria de Recebíveis	*Flat*	R$ 5.005,00	11,00%	R$ 5.623,60	-	-	R$ 5.623,60
Trinus	Monitoramento de Recebíveis	*Flat*	R$ 5.000,00	11,00%	R$ 5.617,98	-	-	R$ 5.617,98
AVIN	Estruturação	*Flat*	R$ 390.264,00	19,53%	R$ 484.980,74	-	-	R$ 484.980,74
AVIN	Distribuição	*Flat*	R$ 247.080,00	19,53%	R$ 307.046,10	-	-	R$ 307.046,10
AVIN	Originação	*Flat*	R$ 150.797,21	19,53%	R$ 187.395,56	-	-	R$ 187.395,56
AVIN	Performance *Fee*	*Flat*	R$ 229.740,84	0,00%	R$ 229.740,84	-	-	R$ 229.740,84
BTG	*Fee* de Canal	*Flat*	R$ 290.233,62	0,00%	R$ 290.233,62	-	-	R$ 290.233,62
OT	Implantação Agente Fiduciário	*Flat*	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	-	-	R$ 5.691,52
OT	Agente Fiduciário	*Flat*	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	-	-	R$ 19.351,17

OT	Agente Registrador	*Flat*	R$ 9.800,00	12,15%	R$ 11.155,38	-	-	R$ 11.155,38
OT	Instituição Custodiante	*Flat*	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	-	-	R$ 7.968,13
OT	Agente Fiduciário	Anual	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ 19.351,17	R$ 77.404,68	-
OT	Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	R$ 7.968,13	R$ 31.872,52	-
BDO RCS	Auditoria	Anual	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ 17.259,48	-
LINK	Contador	Semestral	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 10.920,00	-
Trinus	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	R$ 5.000,00	11,00%	R$ 5.617,98	R$ 67.415,76	R$ 235.955,16	-
Trinus	Medição de Obras	Mensal	R$ 8.000,00	11,00%	R$ 8.988,76	R$ 107.865,12	R$ 377.527,92	-
Virgo	Taxa de Gestão	Mensal	R$ 4.000,00	9,65%	R$ 4.427,23	R$ 53.126,76	R$ 185.943,66	-
ITAÚ UNIBANCO	Escriturador	Mensal	R$ 400,00	0,00%	R$ 400,00	R$ 4.800,00	R$ 16.800,00	-
ITAÚ UNIBANCO	Tarifa de Conta	Mensal	R$ 215,00	0,00%	R$ 215,00	R$ 2.580,00	R$ 9.030,00	-
B3 | CETIP	Taxa Transação	Mensal	R$ 160,00	0,00%	R$ 160,00	R$ 1.920,00	R$ 6.720,00	-
B3 | CETIP	Utilização Mensal	Mensal	R$ 140,00	0,00%	R$ 140,00	R$ 1.680,00	R$ 5.880,00	-
B3 | CETIP	Custódia de CCI	Mensal	R$ 333,30	0,00%	R$ 333,30	R$ 3.999,60	R$ 13.998,60	-
Total	-	-	-	-	**R$ 1.898.019,29**	**R$ 278.141,41**	**R$ 989.312,02**	**R$ 1.844.542,85**

ANEXO III-B

TABELA DE DESPESAS DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE E DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	*FLAT*	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	*Flat*	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	-	-	R$ 9.919,00	0,05%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	*Flat*	R$ 1.490,00	0,00%	R$ 1.490,00	-	-	R$ 1.490,00	0,01%
B3 | CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	*Flat*	R$ 6.402,69	0,00%	R$ 6.402,69	-	-	R$ 6.402,69	0,04%
B3 | CETIP*	Registro CCB/CCI	*Flat*	R$ 303,00	0,00%	R$ 303,00	-	-	R$ 303,00	0,00%
Coelho Advogados	Assessor Legal	*Flat*	R$ 94.117,65	15,00%	R$ 110.726,65	-	-	R$ 110.726,65	0,61%
Virgo	Coordenador Líder	*Flat*	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	-	-	R$ 16.602,10	0,09%
Virgo	Reestruturação	*Flat*	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	-	-	R$ 22.136,14	0,12%
OT	Implantação Agente Fiduciário	*Flat*	R$ 9.675,59	12,15%	R$ 11.013,76	-	-	R$ 11.013,76	0,06%
OT	Agente Registrador	*Flat*	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	-	-	R$ 5.691,52	0,03%
OT**	Custodiante	ANUAL	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	R$ 7.968,13	R$ 31.872,52	-	0,04%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 5.500,00	9,65%	R$ 6.087,44	R$ 73.049,28	R$ 255.672,48	-	0,40%
Itaú	Tarifa da Conta	MENSAL	R$ 215,00	0,00%	R$ 215,00	R$ 2.580,00	R$ 9.030,00	-	0,01%
Itaú	Escriturador	MENSAL	R$ 400,00	0,00%	R$ 400,00	R$ 4.800,00	R$ 16.800,00	-	0,03%

B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 160,00	0,00%	R$ 160,00	R$ 1.920,00	R$ 6.720,00	-	0,01%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$ 140,00	R$ 1.680,00	R$ 5.880,00	-	0,01%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 362,00	0,00%	R$ 362,00	R$ 4.344,00	R$ 15.204,00	-	0,02%
Total					**R$ 199.617,43**	**R$ 96.341,41**	**R$ 341.179,00**	**R$ 184.284,86**	**1,55%**

Valor global a ser cobrado para a totalidade das séries, que **não se soma aos valores constantes do Anexo III-A.

ANEXO III-C

TABELA DE DESPESAS DOS CRI SÊNIORES

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R$ 2.100,00	0,00%	R$ 2.100,00	R$ -	R$ -	R$ 2.100,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ -	R$ 9.919,00	0,14%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ -	R$ -	R$ 1.416,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 7.013,97	0,00%	R$ 7.013,97	R$ -	R$ -	R$ 7.013,97	0,10%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ -	R$ -	R$ 70,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ -	R$ -	R$ 210,00	0,00%
Riza Sec	Distribuição	FLAT	R$ 5.000,00	9,65%	R$ 5.534,03	R$ -	R$ -	R$ 5.534,03	0,08%
Riza Sec	Emissão	FLAT	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	R$ -	R$ -	R$ 16.602,10	0,24%
Riza Sec	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ -	R$ -	R$ 1.106,81	0,02%
AVIN	Estruturação	FLAT	R$ 150.000,00	19,53%	R$ 186.404,87	R$ -	R$ -	R$ 186.404,87	2,66%
B.Side	Reestruturação	FLAT	R$ 937.500,00	19,40%	R$ 1.163.151,36	R$ -	R$ -	R$ 1.163.151,36	16,62%
Coelho Advogados	Assessor Legal	FLAT	R$ 238.778,11	15,00%	R$ 280.915,42	R$ -	R$ -	R$ 280.915,42	4,01%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ -	R$ -	R$ 11.599,65	0,17%
OT	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ -	R$ 3.414,91	0,05%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ -	R$ 3.414,91	0,05%
Riza Sec	Background Check	FLAT	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ -	R$ -	R$ 210,00	0,00%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação (1ª Parcela)	FLAT	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ -	R$ -	R$ 430,40	0,01%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ 11.599,65	R$ 11.599,65	R$ -	0,17%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ -	0,05%
TBD	Auditoria	ANUAL	R$ 2.915,50	14,25%	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ -	0,05%
TBD	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,04%
Riza Sec	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ 13.281,72	R$ 13.281,72	R$ -	0,19%
AVIN	Taxa de Assessoria	MENSAL	R$ 5.000,00	19,53%	R$ 6.213,50	R$ 74.562,00	R$ 74.562,00	R$ -	1,07%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação	MENSAL	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ 5.164,80	R$ 5.164,80	R$ -	0,07%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ 960,00	R$ -	0,01%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ 840,00	R$ -	0,01%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$ 140,00	R$ 1.680,00	R$ 1.680,00	R$ -	0,02%
B3 | CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R$ 56,00	0,00%	R$ 56,00	R$ 672,00	R$ 672,00	R$ -	0,01%
Total			**R$ 0,00**	**R$ -**	**R$ 1.721.584,70**	**R$ 118.695,08**	**R$ 118.695,08**	**R$ 1.693.513,43**	**25,89%**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R$ 900,00	0,00%	R$ 900,00	R$ -	R$ 900,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ 9.919,00	0,33%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ -	R$ 1.416,00	0,05%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 7.013,97	0,00%	R$ 7.013,97	R$ -	R$ 7.013,97	0,23%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 30,00	0,00%	R$ 30,00	R$ -	R$ 30,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 90,00	0,00%	R$ 90,00	R$ -	R$ 90,00	0,00%
Riza Sec	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ -	R$ 1.106,81	0,04%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ -	R$ 11.599,65	0,39%
OT	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ 3.414,91	0,11%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ 3.414,91	0,11%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação (1ª Parcela)	FLAT	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ -	R$ 430,40	0,01%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ -	0,11%
TBD	Auditoria	ANUAL	R$ 2.915,50	14,25%	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ -	0,11%
TBD	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,10%
Riza Sec	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ 13.281,72	R$ -	0,44%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação	MENSAL	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ 5.164,80	R$ -	0,17%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,03%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,03%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 60,00	0,00%	R$ 60,00	R$ 720,00	R$ -	0,02%
B3 | CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R$ 24,00	0,00%	R$ 24,00	R$ 288,00	R$ -	0,01%
Total			**R$ 0,00**	**R$ -**	**R$ 49.481,77**	**R$ 31.189,43**	**R$ 39.335,65**	**2,35%**

Autorregulação
ANBIMA
Agente Fiduciário

ANBIMA

ANEXO IV
FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos neste Anexo IV deste Termo de Securitização, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso relevante sobre a Securitizadora, a Devedora e/ou os Fiadores, conforme aplicável, 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 e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, 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.

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

I. RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Política Econômica do Governo Federal.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora 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 Emissora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

• variação nas taxas de câmbio;
• controle de câmbio;
• índices de inflação;
• flutuações nas taxas de juros;
• falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
• racionamento de energia elétrica;
• instabilidade de preços;
• política fiscal e regime tributário; e
• medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País, tais como para contingência de estado de sítio, calamidade pública, epidemia ou pandemia, entre outros.

A Emissora 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.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real.

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

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

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes.

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto

desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo da Devedora.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros.

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto ("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 Emissora.

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Devedora em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI.

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

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

Política Monetária.

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração

os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e da Devedora e, consequentemente, prejudicar a expectativa de remuneração dos Investidores.

Efeitos dos mercados internacionais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. A título de exemplo, em 10 de março de 2023, os órgãos reguladores do sistema financeiro do estado da Califórnia, Estados Unidos da América, decidiram intervir no *Silicon Valley Bank* e nomear o *Federal Deposit Insurance Corp*. (FDIC) como seu administrador após retiradas massivas de recursos por correntistas do banco. O aumento da taxa de juros nos Estados Unidos da América e a crescente escalada da inflação podem ter contribuído para a liquidação do SVB.

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, 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 e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados Investidores (tais como entidades de previdência complementar) a alienálas, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário prejudicando a expectativa de remuneração dos Investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do governo federal.

Situações de instabilidade política e/ou econômica como, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Profissionais (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; ou (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da emissão podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

A percepção de riscos em outros países, especialmente em países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado de títulos e de valores mobiliários brasileiros, incluindo os CRI.

O investimento em títulos de mercados emergentes, entre os quais se inclui o Brasil, envolve um risco maior do que os investimentos em títulos de emissores de países desenvolvidos, podendo tais investimentos serem tidos como sendo de natureza especulativa. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Devedora, conforme descrito acima, afetando sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, o que poderá prejudicar a expectativa de pagamento dos CRI e, consequentemente, poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. Dentre esses fatores, destacam-se: (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão russa em determinadas áreas do território ucraniano, gerando uma crise militar e geopolítica com reflexos globais; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises econômicas em diversas partes da Europa e do mundo. Esses eventos podem gerar uma série de efeitos negativos nos mercados de capitais, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, incluindo flutuações nos preços de títulos de empresas cotadas, redução da disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, variação nas taxas de câmbio e inflação, entre outros. Esses cenários podem afetar o mercado de capitais brasileiro, afetando a situação financeira da Securitizadora e das Cedentes, impactando diretamente o fluxo de pagamento dos CRI da presente Emissão. A alta nos preços dos combustíveis e do gás, juntamente com a possível valorização do dólar, pode gerar pressão inflacionária adicional e dificultar a recuperação econômica do Brasil, criando um cenário de alta incerteza que pode ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente nossas operações.

O surto de doenças transmissíveis, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Securitizadora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Securitizadora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo COVID 19, zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do

oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A disseminação de doenças transmissíveis, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente, comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

II. FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Experiência recente com securitização no Brasil.

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076/04, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos. Em razão da recente experiência com a securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre os setores e agentes (*players*) financiados e investidores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.188 e da Resolução CMN 5.121). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas aos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios 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. 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 Especial de Investidores, os Titulares de 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 de CRI.

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

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

O Conselho Monetário Nacional ("CMN") publicou, em 2 de fevereiro de 2024, a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 ("Resolução CMN 5.118"), e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024 ("Resolução CMN 5.121"), as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor

de securitização do mercado de capitais brasileiro. As novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários.

III. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. O formulário de referência da Emissora não é incorporado por referência e não foi objeto de análise para esta Emissão. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (Fundos.NET) e no site da Securitizadora https://rizasec.com/categoria-regulatorio/formulario-de-referencia/

Manutenção do registro de companhia aberta.

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

O objeto da Securitizadora e o Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

A responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) 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. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares de CRI e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514.

A administração da Emissora.

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

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

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Crescimento da Emissora e de seu capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Importância de uma equipe qualificada.

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

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI.

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

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

IV. RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

Risco de estrutura.

A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse,

poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários ou insolvência da Emissora.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar por sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários.

A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários e consequente satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora 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 Direitos Creditórios Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos dos Documentos da Operação, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Centralizadora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento de tais despesas, estas serão suportadas

pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

V. RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco legal.

Não obstante a legalidade e regularidade dos demais Documentos da Operação, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras serem contrárias ao disposto nos Documentos da Operação.

Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI, a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários e a constituição das garantias foram realizadas com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, podendo gerar perda do capital investido pelos titulares de CRI.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, e será automaticamente registrada perante a CVM e não será objeto de análise pela ANBIMA.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está será automaticamente registrada para distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM e ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares de CRI. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e dos riscos relacionados ao investimento nos CRI.

Risco em função do Registro Automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA

As Ofertas serão objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia

federal, podendo a CVM, caso analise as Ofertas, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

Adicionalmente, a Emissão dos CRI não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade.

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

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

Os CRI Sêniores terão prioridade no recebimento dos valores a título de principal e juros, de forma que os CRI Mezanino e os CRI Junior somente receberão seus pagamentos de principal e juros após a quitação integral dos CRI Sêniores, de modo que os titulares da classe subordinada não receberão pagamentos de juros ou amortização caso o fluxo de caixa do lastro seja insuficiente para honrar a classe sênior. Em cenários de inadimplência da Devedora, os titulares de CRI Mezanino e de CRI Junior poderão perder a totalidade do capital investido e rendimentos antes que qualquer perda seja assumida pelos titulares dos CRI Sêniores.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante, o Escriturador, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios Imobiliários, bem como suas respectivas Garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Quórum de deliberação.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas com base nos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O Titular de CRI minoritário será obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de resgate de CRI no caso de dissidência em Assembleias Gerais. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Gerais, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em impacto negativo para os Titulares dos CRI no que se refere à tomada de decisões relevantes relacionadas à emissão dos CRI.

Risco relacionado à recomposição do Fundo de Reserva

Conforme disposto no Termo de Securitização, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para cobrir as despesas do Fundo de Despesas que integra o Patrimônio Separado ou as despesas da Devedora, e na falta de recursos no Fundo de Despesas, caso a Devedora não assuma o pagamento dessas despesas, elas serão classificadas como despesas da Emissão e serão de responsabilidade dos Titulares de CRI. Se algum dos Titulares de CRI não cumprir com as obrigações de aporte e não houver recursos suficientes no Patrimônio Separado para cobrir as obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (caso este tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a compensar a eventual remuneração que o Titular de CRI inadimplente teria direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI que tenham cumprido com essas despesas. Isso pode impactar o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Risco de 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, devendo, ainda, respeitar o público-alvo para a revenda dos CRI. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, com possibilidade de revenda (i) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) a investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, desde que atendidos os requisitos do inciso III do artigo 43-A, da Resolução CVM 60. As restrições acima descritas podem ocasionar uma redução de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Risco de existência de credores privilegiados.

A Lei nº 14.430, em seu artigo 27, incisos "iv" e "v", estabelece que "*os direitos creditórios, os bens e os direitos objeto do regime fiduciário: (iv) não responderão perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação; e (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam*", no entanto, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de 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.

Alterações na legislação tributária aplicável às Debêntures

Alterações na legislação tributária aplicável às Debêntures que lastreiam os CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o valor líquido decorrente do pagamento das debêntures e, por sua vez, afetar adversamente o pagamento dos CRI e da remuneração dos CRI, podendo resultar em prejuízos aos investidores. Ainda, na hipótese de decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI passarão a ser titulares das Debêntures. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Riscos de Conflito de Interesses.

Na data de celebração do Termos de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em

outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI das demais emissões. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Oferta e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas 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 relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e as sociedades integrantes do conglomerado econômico dos prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses.

Risco de Distribuição Parcial.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. Os Investidores poderão, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão (i) a que haja distribuição da totalidade dos CRI inicialmente ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, definida conforme critério dos próprios Investidores, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso condicione a sua subscrição de CRI à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de CRI inicialmente objeto da Oferta, conforme hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos. Na hipótese de (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de intenções de investimento, os respectivos CRI serão cancelados. Nessa hipótese, o investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI.

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos na Cláusula 16 deste Termo, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do

Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Direitos Creditórios Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Aplicações Financeira Permitidas, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas a elas aplicáveis, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Riscos 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.

Risco de Descasamento

O eventual descasamento entre o índice de correção e a periodicidade de aplicação da correção monetária dos Direitos Creditórios Imobiliários e da Remuneração dos CRI poderá afetar negativamente o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

As atividades de construção podem expor a Devedora a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As atividades de construção que podem ser realizadas com os recursos das Debêntures ou mesmo recursos próprios da Devedora, dos Fiadores podem sujeitar a Devedora, os Fiadores a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora, os Fiadores podem ser consideradas proprietárias ou operadoras das propriedades ou ter providenciado a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, a Devedora, os Fiadores podem ser responsáveis pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora, os Fiadores podem incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito adverso relevante em seus resultados operacionais e em sua condição financeira.

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

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

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

Desse modo, não há como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para si. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Devedora ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

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

A Devedora é ré em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, tributária, econômica e trabalhista, incluindo procedimentos de natureza ambiental, cujos resultados não pode garantir que serão favoráveis ou que não sejam julgados improcedentes, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Caso tenhamos decisões judiciais desfavoráveis em tais processos, os resultados da Devedora poderão ser afetados. Por fim, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial quanto ao artigo 94 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, poderão afetar adversamente a capacidade de arcar com suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Risco de existência de fraude contra credores.

O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo assessor legal contratado para a Oferta, sobre os

Imóveis, podem não ser suficientes para evitar, precaver ou proteger de eventuais contingências que surjam. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis que podem recair sobre os Imóveis, ou ainda pendências de regularidade dos Imóveis que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar ônus à Securitizadora, na qualidade de fiduciária dos Imóveis; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e excussão dos Imóveis; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da propriedade do Imóveis, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade pela Devedora sobre os Imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar adversamente a capacidade de arcar com suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos relacionados a saúde, segurança ocupacional e questões trabalhistas, ao meio ambiente podem causar efeitos adversos para a Devedora e/ou Fiadores.

A Devedora e/ou os Fiadores, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista (ou de qualquer outra natureza) relacionados a saúde, segurança ocupacional e questões trabalhistas, ao meio ambiente, cujos resultados a Devedora e/ou os Fiadores não podem garantir que serão favoráveis. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora e/ou os Fiadores, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados ou a capacidade da Devedora de contratar com o poder público, e que não tenham provisionamento adequado, poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou os Fiadores e/ou afetar sua reputação e imagem, o que poderá acarretar em impacto na capacidade financeira da Devedora e/ou os Fiadores de arcarem com as suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica.

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, na qualidade de coordenadora da Oferta, e a Devedora, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Ainda, não foram apresentadas, no âmbito do processo de auditoria legal, (i) a certidão de tributos estaduais inscritos e não inscritos em dívida ativa, e (ii) a certidão de tributos mobiliários e imobiliários municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, ambas do antecessor da “matrícula mãe” do imóvel no qual está sendo desenvolvido os Empreendimentos Alvo, a Erbe Incorporadora 046 Ltda. Desta forma, em razão do acima exposto, é possível que haja passivos

ou débitos que eventualmente possam impactar a operação, o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento Alvo e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Além do descrito acima, a auditoria legal foi realizada previamente à emissão dos CRI da Primeira Série, de modo que todos os riscos identificados foram descritos no presente Termo de Securitização.

Riscos Decorrentes da Ausência de Auditoria Jurídica para a emissão dos CRI Sêniores

Não foi realizada a atualização da auditoria legal da Devedora, da Emissora, dos Imóveis e do Empreendimento Alvo para fins da emissão dos CRI Sêniores. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação, o imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento Alvo e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados, haja vista a não atualização da auditoria legal, o que pode impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, considerando que na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em [completar], onde foi aprovada a emissão de duas novas séries de CRI, também foi aprovada a inclusão de garantia representada pela alienação fiduciária de ações em favor das Obrigações Garantidas, para as quais também não foi realizada a auditoria jurídica, inclusive no que diz respeito à verificação das referidas ações oferecidas em garantia, incluindo eventuais ônus, gravames, restrições, litígios societários ou quaisquer outros vícios que possam afetar sua validade, exigibilidade ou liquidez. Caso venham a ser identificadas, a qualquer tempo, irregularidades ou contingências não mapeadas em razão da ausência de tal diligência, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente impactados, seja pela redução do valor das garantias disponíveis, seja pela dificuldade ou impossibilidade de excussão das mesmas em eventual cenário de inadimplência, comprometendo a recuperação dos valores investidos.

Riscos Ambientais relacionados aos Imóveis.

Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (a) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (b) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (c) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (d) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios,

incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações, bem como a execução das Garantias.

Capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações.

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Fiadores de honrar com as suas obrigações. A capacidade de pagamento dos Fiadores poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou Fiadores e, caso aplicável, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Fiadores poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI.

Nos termos do Termo de Securitização, na hipótese de ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Especial de Investidores da respectiva série, conforme o caso, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI ou pelos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme o caso, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI da respectiva Série. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI da respectiva série quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores, não haja acordo sobre a nova métrica de Remuneração dos CRI da respectiva série, entre a Devedora e os Titulares de CRI da respectiva série, conforme o caso, ou em caso de não realização de Assembleia Geral, seja pela não instalação em segunda convocação, ou em

caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário caso ela não o faça, informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, no prazo previsto no Termo de Securitização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da respectiva série, ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures da respectiva série, imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da respectiva série previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA.

Nos termos do Termo de Securitização, caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA às Debêntures da respectiva série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de: (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures da respectiva série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da respectiva série e dos CRI, quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures da respectiva série, dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da respectiva série e/ou aos CRI previstas nos respectivos instrumentos de emissão, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer

compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI da respectiva série e dos CRI da respectiva série quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária. Caso, na Assembleia Especial de Investidores, não haja acordo sobre a nova métrica de Atualização Monetária, entre a Devedora e os Titulares de CRI da respectiva série, ou em caso de não realização de Assembleia Geral, seja pela não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário caso ela não o faça, informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, no prazo previsto no Termo de Securitização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série conforme o caso, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da respectiva série previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Risco relacionado à alocação dos CRI entre as séries por meio do Sistema de Vasos Comunicantes

A oferta primária de distribuição dos CRI da Segunda Série, com as características previamente definidas no Termo de Securitização, será realizada juntamente com a oferta primária dos CRI da Terceira Série, por meio do sistema de vasos comunicantes. Ou seja, a quantidade de CRI a ser alocada em cada série (segunda ou terceira série) da Emissão de CRI, até o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do início das Ofertas das Segunda e Terceira Séries, deverá observar, sem prejuízo das quantidades ofertadas em cada série, o montante máximo de 18.100 (dezoito mil e cem) CRI da Segunda Série e da Terceira Série, em conjunto.

Em caso de demanda inferior em alguma das séries, sua liquidez no mercado secundário poderá ser negativamente afetada. Portanto, não há garantia de que o titular dos CRI da respectiva série conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço ou no momento desejado, o que pode acarretar prejuízos. Assim, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI de uma série com menor demanda deve estar ciente das dificuldades que pode encontrar para negociar os títulos com terceiros no mercado secundário, sendo necessário estar preparado para manter o investimento até a data de vencimento da respectiva série.

VI. RISCOS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Risco operacional e risco de fungibilidade.

A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções, de modo que alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, consequentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

Risco de crédito.

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e, em função da Fiança, dos Fiadores, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de a Devedora ou dos Fiadores deixarem de arcar com as obrigações decorrentes das Debêntures e das Garantias. Uma vez que a emissão dos CRI é feita sob regime fiduciário, apartando os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se a Devedora ou os Fiadores não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações, poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio da Devedora ou dos Fiadores, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte da Devedora ou dos Fiadores, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Devedora ou dos Fiadores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização ou de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora ou dos Fiadores, observado, ainda, que a Devedora e o Fiador Pessoa Jurídica, nos termos da legislação aplicável, não auditam e não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento

de referidas sociedades.

Ainda, as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado. A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades das Devedoras. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento.

Risco da suficiência das Garantias.

O Agente Fiduciário verificou a suficiência das Garantias. Não há como garantir que no caso de execução das Garantias a Devedora e/ou os Fiadores terão recursos suficientes para adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive em razão de haver Fiadores Pessoas Físicas que, em caso de falecimento, os titulares de CRI estarão sujeitos ao operacional decorrentes de sua substituição, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Ainda, o fluxo de pagamento dos recebíveis, presentes e futuros, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, será utilizado como meio de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Até o momento, referidos recebíveis não são suficientes para o pagamento do valor total da Emissão, portanto conta-se com a venda das unidades em estoque. Não obstante a Devedora ter se obrigado, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a aditar o Contrato de Cessão Fiduciária a cada 6 (seis) meses para a inclusão de novos recebíveis decorrentes de novos Contratos de Promessa de Venda e Compra celebrados, não há como assegurar que a Devedora efetuará referidas novas vendas de Imóveis. Desse modo, caso não sejam realizadas as vendas dos Imóveis e, portanto, incluídos novos recebíveis no âmbito da Cessão Fiduciária, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser impactado, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Ainda, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, no caso de excussão dos Recebíveis, se os valores forem inferiores ao valor das Obrigações Garantidas, ficou certo e ajustado que a Devedora, na qualidade de fiduciante, ficará exonerada e desobrigada em relação ao pagamento de qualquer valor remanescente das Obrigações Garantidas, hipótese em que a Emissora deverá outorgar termo de quitação à Fiduciante, no prazo estabelecido em referido instrumento. Nessa hipótese, é possível que os Recebíveis não sejam suficientes para honrar com as Obrigações Garantidas e o fluxo de pagamento dos CRI seja impactado, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Riscos relativos à execução das Garantias.

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Direitos Creditórios Imobiliários poderá levar à

necessidade de execução das respectivas Garantias. Não é possível assegurar que as Garantias serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

É possível que seus respectivos procedimentos de execução possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento arbitral e/ou de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos Fiadores e da Devedora, não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão das Garantias e/ou o não recebimento dos valores garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, poderão representar perda financeira aos Titulares de CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

Risco de não constituição das Garantias.

Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente registradas, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária não foram registrados nos cartórios de registro competentes, tendo sido apenas objeto de protocolo até o momento de celebração do presente Termo. Os prazos para o implemento das providências acima descritas encontram-se especificados nos respectivos instrumentos. Existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Promessa de Venda e Compra dos Imóveis

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Recebíveis cedidos fiduciariamente, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Ainda, caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão fiduciária dos Recebíveis, tal cenário poderá prejudicar a execução, ainda que parcial, da Cessão Fiduciária. Ainda, tendo em vista que o fluxo de pagamento dos recebíveis, presentes e futuros, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, será utilizado como meio de pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas no presente item pode impactar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Risco de deterioração da qualidade dos recursos que compõem o Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, serão pagos, prioritariamente, com os recursos provenientes das Debêntures, sem prejuízo da obrigação da Devedora e dos Fiadores de arcar com o pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários com quaisquer outros recursos.

Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a liquidação ou amortização dos Direitos Creditórios Imobiliários.

A ocorrência de um ou mais Eventos de Vencimento Antecipado poderá resultar no vencimento antecipado das obrigações oriundas das Debêntures e consequentemente das obrigações oriundas dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares de CRI. Não há garantias de que nesse caso a Devedora terá recursos suficientes para honrar suas obrigações oriundas das Debêntures e nem que será possível obter tais recursos a partir da excussão das Garantias, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI e/ou dificuldades de reinvestimento dos valores investidos nos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Riscos de Atrasos na Construção.

O Empreendimento Alvo ainda está em fase de construção e suas unidades autônomas ainda não receberam o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas, paralisações, interrupções, atrasos ou não conclusão das obras e, portanto, não cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras, poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do Empreendimento Alvo e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do Empreendimento Avo. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar o fluxo de recebíveis para a amortização das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e a capacidade da Devedora de adimplir com as obrigações decorrentes das Debêntures e das Garantias.

Condições econômicas adversas podem afetar adversamente as vendas das unidades autônomas do Empreendimento Alvo.

Os resultados operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores dependem da venda das unidades autônomas do Empreendimento Alvo. Condições econômicas adversas podem reduzir a demanda por tais imóveis, diminuindo as receitas auferidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores. Caso o Empreendimento Alvo não gere receita suficiente para que a Devedora e/ou os Fiadores possam cumprir as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais podem ser afetados.

Riscos de concentração de crédito na Devedora.

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures e das Garantias. Sendo assim, a alteração na situação econômico-financeira da Devedora, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Ainda, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures e das Garantias, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão.

O lastro dos CRI é composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais, por sua vez, decorrem das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos da Oferta para fins imobiliários. Assim, no que diz respeito à Destinação Futura, considerando que (i) parte dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para destinação à construção do Empreendimento Alvo; (ii) a Operação não conta com o monitoramento e medição periódicos das obras; e (iii) a comprovação da efetiva utilização dos recursos nos Empreendimentos Alvo será verificada apenas semestralmente, não é possível assegurar que os recursos relativos à Destinação Futura serão integralmente aplicados no Empreendimento Alvo. Na hipótese de a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento Alvo, é possível que haja a descaracterização da natureza imobiliária atribuída aos CRI, o que pode ensejar o resgate ou o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, conforme aplicável, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de insuficiência dos recursos da Emissão para a construção do Empreendimento Alvo.

O valor total da Emissão foi definido considerando, além das despesas da Oferta, o montante a ser destinado pela Devedora para Destinação Futura. Caso o valor das obras do Empreendimento Alvo sofra qualquer aumento, é possível que os recursos da Emissão não sejam suficientes à Destinação de Recursos prevista nos Documentos da Operação, afetando, por consequência, a conclusão das obras do Empreendimento Alvo. A ocorrência do evento aqui descrito pode impactar o fluxo de recebíveis para a amortização das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e a capacidade da Devedora de adimplir com as obrigações decorrentes das Debêntures e das Garantias.

Riscos Relacionados à cobrança dos Recebíveis.

A Devedora é responsável pela administração e cobrança das parcelas dos Contratos de Promessa de Venda e Compra, de modo que se deve considerar que caso a Devedora (i) deixe, por alguma razão, de prestar os serviços de administração e cobrança dos Recebíveis, ou (ii) realize má gestão do fluxo de pagamento dos Recebíveis, o pagamento dos CRI poderá ser afetado negativamente.

Risco de pagamento da amortização do CRI na data de vencimento dos CRI.

Tendo em vista que a amortização dos CRI será realizada em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI, o risco decorrente de eventual atraso ou não amortização do saldo devedor dos CRI não está diluído ao longo do prazo de vencimento dos CRI, o que acarreta uma maior exposição de risco ao retorno financeiro do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Risco de Distribuição Parcial.

As Ofertas poderão ser concluídas mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI das respectivas séries, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo da respectiva série. Os Investidores poderão, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão (i) a que haja distribuição da totalidade dos CRI da respectiva série inicialmente ofertados; (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série, definida conforme critério dos próprios Investidores, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da respectiva série; ou (iii) cancelar o investimento e não permanecer na respectiva Oferta. Caso condicione a sua subscrição de CRI da respectiva série à distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de CRI inicialmente objeto da respectiva Oferta, conforme hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos e integralizados ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI da respectiva série efetivamente distribuídos e o número de CRI da respectiva série originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI da respectiva série por ele subscritos. Na hipótese de (a) não haver a distribuição da totalidade dos CRI ofertados ou (b) serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima ou ainda (c) ocorrer os cancelamentos de intenções de investimento, os respectivos CRI serão cancelados, o investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI.

VII. DEMAIS RISCOS

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada 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.

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE DAS CCI

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante designada apenas "Custodiante" do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", conforme aditado ("Escritura de Emissão de CCI"); DECLARA, para os fins do artigo 26, §1º da Lei nº 14.430 e artigos 33, inciso I, e 34 da Resolução CVM 60, que lhe foi entregue a esta instituição custodiante para custódia, via digital da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas as cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), sendo que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 152ª Emissão, em 3 (séries) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**, companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização"). O Custodiante declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, custodiadas nesta Custodiante, nos termos da resolução CVM 60.

São Paulo, [data].

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
CPF/MF:	CPF/MF:
E-mail:	E-mail:

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910 Cidade / Estado: São Paulo /SP CNPJ/MF nº: 113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF/MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 152ª Número de Séries: 3 (três) séries Emissora: Riza Securitizadora S.A. Quantidade: Serão emitidos 40.506 (quarenta mil, quinhentos e seis) CRI, sendo que (i) foram emitidos 12.406 (doze mil e quatrocentos e seis mil) CRI Junior; (ii) 18.100 (dezoito mil) CRI Mezanino; (iii) 7.000 (sete mil) CRI Sênior da Primeira Série; e (iv) 3.000 (três mil) CRI Sênior da Segunda Série. Espécie: Não aplicável Classe: Não aplicável Forma: Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. 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.

São Paulo, [data].

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO VII
EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. **IPCA + 5,8% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro de 2021 a dezembro de 2023; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente as verificações vencidas em março de 2023 e setembro de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e comprovante de atualização cadastral perante a Prefeitura de SP/SP, tendo em vista, que na emissão, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nº 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1); - Demonstrações Financeiras auditadas da IZP Franca e Declaração de Conformidade referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 158E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,9811% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada devidamente registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rondonópolis/MT); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jataí/GO); (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Campina Grande do Sul/PR); (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Cuiabá/MT); (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José dos Pinhais/PR); e (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 176E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 24/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 180E

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 180
Volume na Data de Emissão: R$ 33.507.000,00	**Quantidade de ativos:** 33507
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 180E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 180
Volume na Data de Emissão: R$ 206.446.000,00	**Quantidade de ativos:** 206446
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9328% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 180E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 180
Volume na Data de Emissão: R$ 132.617.000,00	**Quantidade de ativos:** 132617
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: PRE + 11,8862% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 193E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 193
Volume na Data de Emissão: R$ 175.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 175000
Data de Vencimento: 25/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 193E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 193
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 25/02/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,494% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 194E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 29/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (iii) Relatório de Razão de Garantia (iv) Matrícula do imóvel alienado fiduciariamente devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis devidamente competente	

Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Juros; e (viii) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO CIA SEC 194E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 29/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (iii) Relatório de Razão de Garantia (iv) Matrícula do imóvel alienado fiduciariamente devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis devidamente competente	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Juros; e (viii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 199
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 31/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Relatório Gerencial (ii) Relatório Mensal (iii) Relatório de Obras (iv) Índice Financeiro.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 199
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 28/04/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Relatório Gerencial (ii) Relatório Mensal (iii) Relatório de Obras (iv) Índice Financeiro.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros	

valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 199
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 28/04/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Relatório Gerencial (ii) Relatório Mensal (iii) Relatório de Obras (iv) Índice Financeiro.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 22/11/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF, devida em 14.06.2024; - Cópia do relatório de medição físico-financeiro, devido mensalmente; - Cópia do relatório de monitoramento, devido mensalmente;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938,	

391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 140.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 140000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Envio da Declaração contendo a estimativa dos Dividendos Cedidos, emitida pela Securitizadora em até cada dia 10 de abril de todo ano, referente a suficiência da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 48.701.000,00	**Quantidade de ativos:** 48701
Data de Vencimento: 22/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do laudo de avaliação do imóvel sob as matrículas 56.282, 7.395 e 7.289 referente a renovação devida até setembro de 2022; - Procuração (Procuração para Arrecadação de Recursos) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária referente a março de 2023; - Verificação do cumprimento do Valor Mínimo Mensal até o mês de dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 155.460.000,00	**Quantidade de ativos:** 155460
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora, referente ao ano exercício de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada no 4º RGI de São Paulo; - Declaração dos Representantes legais da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação e a não ocorrência de evento de vencimento antecipado referente ao ano de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK referente ao ano de 2022 e 2023;	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 20/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio das matrículas dos imóveis em garantia com o registro da alienação fiduciária (Nº 51.234, 51.242, 51.246, 51.251, 51.283, 51.287, 51.290, 51.295, 51.299, 51.303). (13-12-2024);	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 12.913.000,00	**Quantidade de ativos:** 12913
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iv) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 117.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 117000
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação; - Envio das Demonstrações financeiras anuais da Devedora e da Proprietária do Terreno devidamente auditadas;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula n°53.420, registrado no 1° cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE; (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2° semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023 e 1º Semestre de 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º, 3º e 4º Trimestre de 2023 e 1º, 2º e 3º Trimestre de 2024; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2024.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 30/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento das matrículas nº 31.734 e 31.736 com a averbação do 1º aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Uberaba, bem como a comprovação da contratação do seguro patrimonial e lucros cessantes com os respectivos endossos à securitizadora, devidos em 23-12-2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Cedente (HSI MALLS) referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Endosso da apólice de Seguro Patrimonial e do Seguro de Lucros Cessantes do Shopping Uberaba em favor da Securitizadora; - Avaliação dos ativos da HSI MALLS referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Atualização da relação dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, nos termos do Anexo I da Cessão Fiduciária referente ao 2° semestre de 2022, 1º semestre de 2023, 2º semestre de 2023, 1º semestre de 2024 e 2º semestre de 2024; - Declaração da Cedente (HSI MALLS) e das Garantidoras (JAGUARÁ LTDA e JPL ESTACIONAMENTO) informando a não ocorrência (i) de Evento de Recompra, (ii)Evento de Multa Indenizatória ou (iii) Evento de Recomposição do Índice referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Relatório Gerencial contendo a apuração dos Índices Financeiros de Cobertura de março 2023 a dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 57.203.000,00	**Quantidade de ativos:** 57203
Data de Vencimento: 21/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Confirmação da contratação do Seguro Patrimonial e/ou Endosso à Virgo dos Imóveis listados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária; - Envio da Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações	

contidas nos Documentos da Operação; - Formalização de garantia adicional na forma de uma cessão fiduciária de conta vinculada de precatório a ser expedido em decorrência da ação judicial nº 1045208-78.2023.8.11.0041;
Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancária de n° 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 59.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais consolidadas, auditadas ou não, da NAGUMO; AGUAZUL; KNT; TRITT e SBR, referente ao exercício social de 2022 e 2023; - Verificação anual do Índice Financeiro referente ao ano exercício de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada dos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante referente à conta vinculada relacionada no Anexo I ao Contrato, incluindo todos recursos depositados na Conta Vinculada, oriundos (1) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários (?Recebíveis?); (2) de depósitos bancários realizados diretamente pela Fiduciante na Conta Vinculada, a qualquer momento (?Créditos Fiduciante?); (b) eventual montante que sobejar a excussão da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (?Sobejo Alienação Fiduciária?): e (c) todos os recursos, valores ou bens recebidos pela Fiduciante como forma de pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, conforme descrito acima, bem como os créditos da Fiduciante contra quaisquer instituições financeiras em que sejam mantidas contas bancárias nas quais sejam depositados ou creditados ou pelas quais transitem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 9.095.000,00	**Quantidade de ativos:** 9095

Data de Vencimento: 25/08/2025
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.
Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A.,LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINSITRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 216.479.000,00	**Quantidade de ativos:** 216479
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,215% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Ilumisol) atestando a não ocorrênncia dos eventos de resgate da emissão.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: constituída pela DFR (ii) Cessão Fiduciária: constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) Fiança: Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) Aval DFR:. Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) Aval ISL: Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Pendências: - Endosso do seguro à Cessionária, na forma da cláusula 5.1, (iv) do Contrato de Cessão de Créditos; - Renovação do Laudo de Avaliação do Imóvel, conforme cláusula 2.13.1.1. da AFI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 10.752.000,00	**Quantidade de ativos:** 10752
Data de Vencimento: 29/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) Coobrigação: a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fração ideal correspondente a 36,39 (trinta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula 51.015 - Cartório da 3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC, Rua Treviso, n.º 6174, Joiville/SC. (iv) Fundo de Despesa: O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. (v) Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora; - Relatório Mensal de Vendas contendo a Verificação do Índice Mínimo de Garantia; - Relatórios de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Medição de Obras com a verificação pela Securitizadora acerca do Cronograma Projetado de Obras.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada n°38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas:A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 9100
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios;	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Envio das Demonstrações Financeiras completas e auditadas do Avalista PJ (Casa Própria LTDA)	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 18-09-2024; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação, nos termos da cláusula 1.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais. - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD competente; - Cópia da Notificação à Beerorcofee e sublocatárias sobre a Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos findo em Junho e Dezembro de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras semestrais da Devedora; - Demonstrações financeiras semestrais da Avalista PHV;	
Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária; (III) Fundo de Reserva; e (IV) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Relatório de Rating, referente ao ano de 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e	

Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500000
Data de Vencimento: 13/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Solar Construtora; - Envio da Renovação da Procuração das Fiduciantes; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos comprobatórios; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs de São Paulo, Alvorada e Charqueadas; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada no RGI competente, acompanhado da matricula averbada; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas no RGI competente, acompanhado da matricula averbada; - Notificação à Cereais S.A sobre a Cessão Fiduciária firmada; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado nos RTDs de Charqueadas/RS, São Paulo/SP e Barueri/SP;	
Garantias: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 04/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 362.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 362300000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora, referente ao exercício social de 2023; - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 47000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas das Devedoras; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; - Verificação do Índice Financeiro Trimestral pela Securitizadora; - Envio do Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios;	
Garantias: (i) Aval, prestados pelas Avalistas, conforme definido nos Documentos da Oferta; (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 45.254.000,00	**Quantidade de ativos:** 45254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP; - Envio do novo contrato de Alienação Fiduciária, referente a 100% dos imóveis alienados fiduciariamente; - Envio das Demonstrações financeiras anuais auditadas dos Avalistas;	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (iv) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (v) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vi) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que	

será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 542.426.000,00	**Quantidade de ativos:** 542426
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora; - Envio das Informações Financeiras Trimestrais acompanhada dos relatórios dos auditores;	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Informações financeiras trimestrais da Devedora; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 6.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 6610
Data de Vencimento: 11/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 12.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 12900
Data de Vencimento: 24/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de Cópia do Contrato Social da Fiduciante atualizado; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação; - Envio das Demonstrações financeiras anuais da Fiadora PJ.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) de 8.505.000 milhões de quotas de emissão da Sociedade que titula e que venha a titular, representativas da totalidade do capital social da Sociedade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) Fiança: ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7° mês contato da data de emissão, o que ocorrer primeiro.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas; - Envio das Demonstrações financeiras anuais da Cedente;	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações contábeis trimestrais da Devedora e da Pacalu; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Envio das Demonstrações financeiras anuais consolidadas da Devedora devidamente auditadas; - Envio da Verificação do Índice de Liquidez da Cessão Fiduciária;	
Garantias: (I) Como fiadores: CESAR AUGUSTO RIBAROLLI PARIZOTTO e PACALU PARTICIPAÇÕES S.A.; (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do contrato de Cessão Fiduciário; e (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/03/2027	

Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios.
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO; e (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matriculas n° 227.959, matrícula n° 227.960, matricula n° 218.683 e matricula n° 218.684, todos registrado no 8° registro de imóveis de Curitiba/Paraná; (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria comprometesse a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direito creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pela construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis e do cronograma físico financeiro de avanço de obras de construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis do respectivo semestre, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2024; - Demonstrações Financeiras da Emitente e das Intervenientes Garantidoras, referente ao semestre encerrado em Junho de 2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia e do Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrados perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Termo de Securitização em razão das Alterações aprovadas em Assembleia Especial de Investidores, realizada 22-08-2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais no RTD Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Carta Fiança Endossada pelos Intervenientes Garantidores; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias; e - Relatório relativo ao andamento e evolução das obras, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior, e a projeção de evolução das obras para o mês imediatamente subsequente.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de n° 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra; e (VII) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 20/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de relatório da destinação de recursos,, conforme modelo do Anexo III da Escritura de Emissão das Debêntures; - Envio das informações trimestrais do Fundo Japurá e da Devedora; - Envio das demonstrações financeiras anuais da Devedora; - Envio pela Devedora do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD de São Paulo; - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Envio do laudo de avaliação atualizado do Imóvel detido pelo Fundo Japurá; - Envio de extrato contendo, no mínimo, o número total de Cotas da Cessão Fiduciária e o percentual que tais cotas representam com relação ao número total de cotas do Fundo Japurá;	
Garantias: (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de cópia das demonstrações financeiras completas auditadas da Devedora;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 19.484.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 37.243.000,00	**Quantidade de ativos:** 37243
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de acompanhamento da Destinação de Recursos; - Cópia do protocolo da ACS da(s) Sociedade(s) perante a(s) Junta(s) Comercial(is) para que as disposições constantes do Anexo ?Averbação da Garantia? da Alienação Fiduciária de Participações sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas; e - Envio de cópia ao Agente Fiduciário do contrato social atualizado das Fiduciantes e da Sociedade, para fins de revisão do valor da garantia referente à Alienação Fiduciária de Participações; - Envio das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas; - Formalização do 2º aditamento ao Termo de emissão de notas comerciais, nos termos da Assembleia de 10.09.2024; - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e, no caso da GR, auditadas por auditor independente registrado na CVM; - Envio da procuração constante do Anexo ?Modelo de Procuração? do instrumento de Alienação Fiduciária de Participações.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; e (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 47.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 47400
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação Futuro, devido em 31 de maio de 2024 e 30 de novembro de 2024; - Envio de cópia das Demonstrações Financeiras da Devedora; - Envio da prova da contratação do seguro e respectivas renovações, incluindo seu endosso à Fiduciária; - Envio de cópia das Demonstrações Financeiras dos Avalistas; - Averbação da Alienação Fiduciária de Imóveis - Santos;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; e (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da comprovação da Destinação Futura, devida em 31 de dezembro de 2024; - Envio de cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao 3º trimestre de 2024; - Envio de cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 222.194.000,00	**Quantidade de ativos:** 222194
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de declaração firmada por representantes legais da Devedora; - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora; - Envio de cópia das demonstrações financeiras trimestrais consolidadas da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 47.023.000,00	**Quantidade de ativos:** 47023
Data de Vencimento: 26/11/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de cópia das demonstrações financeiras anuais das Intervenientes Anuentes auditadas por auditor independente; - Envio da Declaração da Fiduciante (conforme definida na Cessão Fiduciária) por meio do Relatório Semestral ao Agente Fiduciário dos CRI; - Celebração dos aditamentos do Termo de Emissão Nova Iguaçu e Termo de Emissão Saturnino; - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora; - Envio de comunicado de validação do ICSD; - Envio das Parcelas Retidas ao Agente Fiduciário para fins de acompanhamento; - Envio de cópia das demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emissora e dos Avalistas auditadas; - Envio da comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos; - Envio do comprovante de envio aos Devedores das notificações elaboradas a partir do modelo previsto no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Envio de cópia das informações financeiras trimestrais da Emissora, preparadas pela Emissora, acompanhadas da memória de cálculo do ICSD elaborada pela Emissora.	

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: Referente a RZK Solar 28 SPE S.A. e RZK Solar 29 SPE S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 17.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 17800
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária; - Envio do Relatório de Medição de Obra.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 55.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 55300
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP. - Envio do comprovante de registro das CCI na B3;	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.121.000,00	**Quantidade de ativos:** 21121
Data de Vencimento: 24/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos; - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESE; - Envio do Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTD Competentes; - Envio da Declaração assinada pelos representantes legais da Devedora e dos Fiadores PJ atestando o cumprimento de todas as obrigações dos Documentos da Operação;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO; ADILSON BATISTA PRADO; FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.530.702/0001-45; EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.815.662/0001-83; STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 33.411.262/0001-06; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva - Alienação Fiduciária sob condição suspensiva sobre o imóveis objeto das matrículas n°99.976; 99.977; 99.985; 99.986; 100.000; 100.001; 100.003; 100.007; 100.009; 100.013; 100.014; 100.016; 100.017; 100.019; 100.020; 100.022; 100.025; 100.026; 100.027; 100.028; 100.029; 100.032; 100.033; 100.035; 100.037; 100.038; 100.039; 100.041; 100.046; 100.047; 100.070; 100.071; 100.073; 100.075; 100.076; 100.079; 100.080; 100.082; 100.084; 100.090; 100.095;	

100.098; 100.100; 100.101; 100.102; 100.103; 100.104; 100.105; 100.106; 100.107; 100.110; 100.111; 100.112; e 100.124, originárias do desmembramento da matrícula-mãe nº 40.757 do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, referente à 2º Circunscrição Imobiliária. (iii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas as 100% das ações da Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A,, inscrita no CNPJ sob o nº 22.778.466/0001-55; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob Condição Suspensiva - a Devedora cedeu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Cedente com a posse direta) dos seguintes direitos e recebíveis de sua titularidade a totalidade dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos da venda dos imóveis implantados no Empreendimento, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizados por meio de cada contrato de compra e venda, entre a Cedente e os respectivos adquirentes incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos a tais recebíveis, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas com relação aos recebíveis retromencionados; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 76.865.000,00	**Quantidade de ativos:** 76865
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 76.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 76400
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, devido em 30 de agosto de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas do Emitente auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do Auditor Independente; - Comprovante de Registro de CCI na B3.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 42.296.000,00	**Quantidade de ativos:** 42296
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira; - Envio do 1º aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente arquivado na JUCESP;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 131.119.000,00	**Quantidade de ativos:** 131119
Data de Vencimento: 24/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de comprovação da Destinação dos Recursos, devido em 31 de dezembro de 2024, referente ao 2º semestre de 2024;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: 99,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório da Destinação de Recursos, devido em 31 de julho de 2024, referente ao semestre findo em 30 de junho de 2024; - Cópia da matrícula atualizada do Empreendimento Imobiliário, nos termos da cláusula 9.1 (r) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, sendo a primeira devida em 31 de outubro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 71.001 do 1ºoficio de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 13.258.000,00	**Quantidade de ativos:** 13258
Data de Vencimento: 14/05/2030	
Taxa de Juros: PRE + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 12.406.000,00	**Quantidade de ativos:** 12406
Data de Vencimento: 22/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF, devida em 14.06.2024; - Cópia do relatório de medição físico-financeiro, devido mensalmente; - Cópia do relatório de monitoramento, devido mensalmente;	

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório da Destinação de Recursos, devido em 31 de julho de 2024, referente ao semestre findo em 30 de junho de 2024; - Cópia do último contrato social atualizado da Interveniente Anuente.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - foram cedidos: (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na seguinte conta do patrimônio separado de titularidade da Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, e (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre 100% das Cotas da MABREM GRAN TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.023.012/0001-44; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - l. A alienação fiduciária do Imóvel, de propriedade da Devedora, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 15/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8243% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Alienação Fiduciária de Cotas devidamente registrada no RTD de São Paulo;	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TELLUS HEALTHCARE & MIXED-USE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.176/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os	

imóveis descritos nas matrículas n° 81.782, 81.783, 81.784, 81.785, 81.786, 81.787, 81.788, 81.789, 81.790, todas do 5° Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Seguros - Nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a contratar, em seu nome, o seguro de risco de engenharia e de responsabilidade civil, junto a seguradora(s) de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida(s) no Brasil.; (iv) Coobrigação - o Cedente responderá de forma solidária pela solvência do Locatário em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 21000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do resultado da Razão de Garantia, devido mensalmente, nos termos da cláusula 6.1. (xxx) do Termo de Emissão e da cláusula 1.8.3. do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista RICARDO CIARCIA RAMIRES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis descritos nas matrículas n°s 48.512, 48.513, 48.514, 48.521, 48.531, todas do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Sob condição Suspensiva - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 48.556 do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os (i) Créditos Fiduciários Hotelaria; e (ii) Créditos Fiduciários Vendas, a serem descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária conforme a Fiduciante realize a comercialização das Unidades Ilhabela descritas no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária, compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (v) Fundo de Reserva; (Vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo Cash Collateral.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 171
Volume na Data de Emissão: R$ 69.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 69800
Data de Vencimento: 12/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora Adriana de Castro Silveira Pinto; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da ALMARIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.995.637/0001-66; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 143584, 143585, 143586, 143587, 143588, 143589, 143590, 143591, 143566, 143571, 143574, 143575, 143576, 143577, 143578, 143634, 143636 143637, 143638, 143639, 143642, 143643, 143644, 143645, 143646 143647, 143648, 143650, 143651, 143652, 143653, 143656, 143657 143658, 143620, 143626, 143627, 143631, 143660, 143661, 143662, 143663, 143664, 143665,143666, 143667, 143674, 143675, 143676, 143677,143678, 143681, todas do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia - SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 16/06/2031	
Taxa de Juros: PRE + 18,14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) HFPG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.020.359/0001-07, (b) HFPGJO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.823.153/0001-65, (c) HFPGMA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.853.328/0001-87, (d) HFPGPA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.829.649/0001-46, (e) HFPGPE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 48.829.533/0001-07, (f) PAULO ROBERTO GUERIN; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, Sob Condição Suspensiva e outras avenças, registrado nos cartórios competentes; - Envio do aditamento do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, assinado e registrado no 2º oficial de registro de imóveis de presidente prudente - SP.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores: (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., nscrita no CNPJ sob o nº 23.483.931/0001-93, (d) VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 23.483.931/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de presidente Prudente/SP; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) 50% dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidade, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (a) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 91.817.000,00	**Quantidade de ativos:** 91817
Data de Vencimento: 16/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representantes devidamente constituídos pelas Fiduciantes, que indique o valor individualizado atribuído aos Equipamentos e considera a depreciação contábil dos Equipamentos, devida até o dia 31 de dezembro de cada ano; - Contrato de AF de Equipamentos devidamente registrado, nos termos da cláusula 3.1; - Contrato de AF de Quotas devidamente registrado no RTD de Fortaleza. nos termos da cláusula 3.1; - Cópia da ACS devidamente arquivada na JUCESP;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores - (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA,	

inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (o) TRINITY ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 17.077.752/0001-53; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos da totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos instrumentos relacionados no Anexo I a este Contrato, celebrados junto à Matrix Comercializadora de Energia Elétrica S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o n° 17.858.631/0001-49 ou à Evolua Energia Participações S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o n° 35.064.555/0001-81, o que abrange, inclusive, todos os valores principais, inclusive o Valor da Parcela de Performance (conforme definido nos Contratos de Locação), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e/ou multas indenizatórias (compensatórias ou não), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (i) a totalidade das quotas de emissão das (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ n° 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (ii) todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social das Sociedades que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo as Sociedades ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (iii) (iii) de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciantes contra as Sociedades e decorrentes da titularidade das Quotas, incluindo, mas não limitado a, todos os seus frutos, rendimentos, bonificações, vantagens pecuniárias, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio, direitos de crédito de pagamento de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), mútuos e distribuição de lucros; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras, descrevendo o andamento das obras, nos termos da cláusula 8.3 do Termo de Emissão; - Envio da alteração do contrato social da SPE, refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado na JUCESP; - Envio da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000

Data de Vencimento: 22/06/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o recebimento da comprovação da Destinação de Recursos (18-12-2024); - Relatórios Mensais do Servicer, devidos mensalmente.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fidcuiária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o n° 35.976 perante o 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os n°s 2.935 e 2.981 do 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 165
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações financeiras, devidamente auditadas, do Patrimônio Separado, devida em 30.12.2024;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora NATHALIA MARIA FONSECA MENDES SCHAADT; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração de 89,30% do imóvel matriculado sob nº 34.348 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Itajaí/SC;; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição, nos termos da cláusula 5.4.1.8. do Termo de Emissão; - Envio do resultado da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 1.2.3. do Contrato de Cessão Fiduciária; - Envio do Relatório de Medição, nos termos da cláusula 5.1.1. do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI	

INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 32.178.982,50	**Quantidade de ativos:** 32178
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 52.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 52932
Data de Vencimento: 04/08/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora, mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelo Avalista ÁLVARO SCHOCAIR DE SOUZA FILHO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios representativos dos Créditos	

Mensalidade Performados; e (b) os direitos creditórios futuros representativos dos Créditos Mensalidade Futuros (Créditos Fiduciários), compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 90.268.000,00	**Quantidade de ativos:** 90268
Data de Vencimento: 20/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 184
Volume na Data de Emissão: R$ 141.788.000,00	**Quantidade de ativos:** 141788
Data de Vencimento: 19/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,783% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula dos imóveis alienados fiduciariamente, devidamente registradas no RGI competente.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n°s 142.888, 120.274, 120.275 e 120.012, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre a totalidade das Cotas da Francorchamps Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.829.992/0001-86, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Cotas, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da apuração do Montante Mínimo de Garantia, conforme previsto na Cláusula 5.1 e 5.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/07/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (Ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) GSR SHOPPING LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.760.207/0001-52, e (b) FERNANDES ARAUJO ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.043.041/0001-77; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das Quotas da FERNANDES ARAUJO RJ-08 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.724.593/0001-86; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária - prometeram ceder fiduciariamente (a) o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios Novo Mall, (b) a GSR e a RJ-02 cedem fiduciariamente o domínio resolúvel e a posse indireta do montante decorrente dos Direitos Creditórios São Gonçalo Shopping que forem a elas liberados para livre movimentação nos termos da cláusula 5.3 do Contrato de Cessão Fiduciária Isec e do Termo de Securitização Isec (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI competente; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações devidamente registrado no RTD competente; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no RTD competente.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarcia Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 201
Volume na Data de Emissão: R$ 114.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 114500
Data de Vencimento: 03/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 28/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Destinação de Recursos Laudo de Avaliação
Garantias: Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 203
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 26/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Razão Mínima de Garantia Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos Relatório de Monitoramento Habite-se Contrato Social da Chaincorp Contrato Social da MF& Participações e Empreendimentos	
Garantias: Garantias: (i) Fiança: (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 70.309.000,00	**Quantidade de ativos:** 70309
Data de Vencimento: 25/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 205
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações Financeiras - Patrimônio Separado	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação Fiduciária sobre 717.591 (setecentas e dezessete mil, quinhentas e noventa e uma) cotas de emissão do Fundo VILA DO CONDE FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ n° 08.769.451/0001-08; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 93.127.000,00	**Quantidade de ativos:** 93127
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora - Relatório de Informações Trimestrais - Escritura de Emissão de Debêntures devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - Relatório de Destinação de Recursos

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 208
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras - Patrimônio Separado - Relatório de Obras - Inquérito Policial n° 0001491-46.2024.8.13.0460 - Inquérito Policial n° 0002707-76.2023.8.13.0460	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Luiz Bacchi Sobrinho e (b) Maria Eunice Veronezi Bacchi; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; de titularidade de Luiz Bacchi Sobrinho à Virgo Companhia de Securitização; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 221
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 14/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos - Relatório Mensal	
Garantias: Relação de Garantia: (i) Aval: O Aval será prestado por José Ari Dal Pozzo e Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Seguro Patrimonial	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 39.999.000,00	**Quantidade de ativos:** 39999
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 20% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos - Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Escrow devidamente registrado no Cartório de Registrado de Títulos e Documentos - Ata de Aprovação Societária devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - Tabela de Vendas - Relatório de Medição - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Galpões) devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis - Relatório de Destinação de Recursos - Contrato Social da Comandatuba Empreendimentos Imobiliários SPE - Instrumento de Alteração Contratual devidamente registrado na Junta Comercial de Estado de São Paulo	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre (i) 20.000 quotas de emissão da Comandatuba Empreendimentos Imobiliários SPE, representativas da totalidade de seu capital social, sendo distribuídas em (a) 10.000 quotas pela Unacorp; e (b) 10.000 quotas pela Exkalla; (ii) todas e quaisquer outras Quotas representativas do capital social da Sociedade; e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes da Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Empreendimento) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 55.003 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Galpões) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 59.936 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Conta Escrow FR) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recursos, que recebidos, mantidos e depositados na conta corrente nº 1513461-1, agência 0001, mantida junto ao Banco Daycoval S.A de titularidade da FR Instalações de movimentação exclusiva da Virgo Companhia de Securitização; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Locação Galpões) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pela N.C. Serviços Ltda. à Empresarial	

Park Exk Incorporadora SPE Ltda. por força do Contrato de Locação; (vi) Fiança - Fiança prestada por: Unacop e Exkalla; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Obras.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 196
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos - Relatório de Destinação de Recursos - Demonstrações Financeiras Trimestrais da SPE Empreendimentos Imobiliários Suzano Brandão	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Endosso das Apólices de Seguro	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 215
Volume na Data de Emissão: R$ 59.288.000,00	**Quantidade de ativos:** 59288
Data de Vencimento: 23/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob matrícula nº 35.610, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém; (ii) Fiança: Fiança cedida por (a) Eduardo Bento Vidal (CPF nº 113.336.868-97).	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Habite-se; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (iii) Relatório de Monitoramento	
Garantias: Garantias: (i) Fiança: Fiança cedida por: (i) Paulo Bagnoli de Arruda Cesar Filho; (ii) Veridiana Lemes Soares Bagnoli; e (iii) Vivatti Construtora e Incorporadora Ltda; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - quaisquer recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades do "Unique Garden Home & Resort", objeto da matrícula 88.910 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Desenvolvimento; e (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 213
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 21/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato Social da Over Par (ii) Contrato Social da Over Urbanismo	
Garantias: Garantias: (i) Fiança: Fiança cedida por; (i) Luciano Silva do Amaral Brito; (ii) Over-Par; e (iii) Over Urbanismo; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas sob a totalidade das quotas representativas do capital social da (i) SPE Quintas e (ii) SPE Aroeiras; e cedem à Fiduciária, a	

propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos os direitos de crédito. O Valor da Garantia apurado é de R$ 55.343.180,96; sendo (i) R$ 43.018.357,74 referente às quotas da SPE Quintas; e (ii) R$ 12.324.823,22 referente às quotas da SPE Aroeiras.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 220
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 21/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato Social da Cincinato8 SPE	
Garantias: (i) Aval prestado pela Global Realty Brasil Consultoria Imobiliária Ltda., Brickstone Desenvolvimento Imobiliário Ltda., CDI - Conquista Desenvolvimento Imobiliário Ltda., André Pires Fakiani, Guilherme Francisco Fernandes Estefam, Gisela Kuntz Godoy Fakiani; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis Cardoso, Cincinato, Tuiuti e Vila Nova, nos termos descritos na relação de garantias e nos respectivos contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de 100% da Participação da Cincinato08 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes da venda das Unidades, conforme definido no contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Capital de Giro; (vii) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 223
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Bra e Seta) devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Anis) devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Roma e Plano) devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis - Valor do Estoque - Relatório de Destinação de Recursos - Razão de Garantia	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Antonio Roberto de Ramos; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Exto Roma e Exto Plano) - Alienação Fiduciária de Imóvel registrada sob matrículas de nº 155.390, 155.446, 155.391, 155.338, 155.334, 147.141, 147.142, 147.152, 147.153, 147.154, 147.166, 147.168, 147.173, 147.175, 147.176, 147.180, 147.181, 147.182, 147.183, 147.184, 147.185, 147.197, 147.205, 147.206, 147.208, 147.214, 147.216, 147.217, 147.218, 147.219, 147.220, 147.229, 147.233, 147.234, 147.247, 147.285, 147.286, 147.299, 147.300, 147.301, 147.302, 147.303, 147.304, 147.335, 147.336, 147.337, 147.338, 147.339, 147.340, 147.341, 147.342, 147.343, 147.344, 147.345, 147.346, 147.347, 147.348, 147.349, 147.350, 147.351, 147.352, 147.353, 147.354, 147.355, 147.356, 147.357, 147.358, 147.135 do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Exto Anis) - Alienação Fiduciária de Imóvel registrada sob as matrículas de nº 465.292, 465.324, 465.328, 465.329, 465.332, 465.336, 465.337, 465.339, 465.340, 465.341, 465.343, 465.344, 465.345, 465.346 e 465.347 do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Exto Seta e Exto Bra) - Alienação Fiduciária de Imóvel registrada sob matrículas de nº 141.353, 141.354, 141.357, 141.361, 141.365, 141.366, 141.369, 141.370, 141.382, 141.422, 138.435, 138.518, 138.520, 138.525, 138.527, 138.530, 138.640, 138.642, 138.644, 138.645, 138.647, 138.653, 138.655, 138.656, 138.661, 138.663, 138.664, 138.669, 138.677 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 231
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 05/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: Nos termos das cláusula 3.10. e 3.11 do Termo de Securitização, os CRI não contam com quaisquer tipos de Garantias.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 13/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis (ii) Livro de Registro das Debêntures (iii) Relatório Mensal	
Garantias: Garantias: (i) Fiança: Fiança cedida por (i) Eduardo Militão Elias, (ii) Rodrigo Militão Elias, (iii) Eme Participações Ltda, (iv) Rme Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária de Imóvel, registrado sob matrícula de nº 189.832, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José do Rio de Preto, Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Razão de Cobertura - Relatório Gestão - Demonstrações Financeiras da PHV Holding Ltda. - Demonstrações Financeiras da PHV Engenharia Ltda. - Demonstrações Financeiras da Habitat de Vanguarda Negócios Imobiliários S.A.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Paulo Carvalho; (b) Paulo Pinheiro; (c) PHV Holding; e (d) Profissionais Negócios Imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação Fiduciária de Cotas; sob a totalidade das cotas da Vale do Sereno Empreendimentos Ltda, correspondendo a 25% do capital social total, sendo 5.100 cotas no valor de R$ 5.100; (iii) - Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob os recebíveis oriundos dos Imóveis Infinity e Imóveis Jaó, decorrentes dos Contratos Originadores dos Recebíveis; (iv) - Alienação Fiduciária de Imóveis - Cassio: Alienação Fiduciária de Imóveis sob os imóveis registrado sobre matrículas de nº (a) 78.268; e (b) 78.270 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte; (v) - Alienação Fiduciária de Imóveis - BH Plaza; (vi) - Alienação Fiduciária de Imóveis - Jaó e Infinity: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob os imóveis registrados sobre matrículas de nº (a) 128.841; (b) 128.842; (c) 128.843; (d) 128.844; (e) 128.885; (f) 163.469; (g) 163.470; (h) 163.471; (i) 163.472; (j) 163.473; (k) 163.474; (l) 163.475; (m) 163.476; (n) 163.477; (o) 163.478; (p) 163.479; (q) 163.480; e (r) 163.481 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte; e (vii) - Alienação Fiduciária de Imóveis - Mossoró: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob os imóveis registrados sobre matrículas de nº (a) 18.574; (b) 18.575; (c) 18.576; e (d) 18.577 do 1º Ofício de Notas de Mossoró.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 24/12/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) - Aval: Aval cedido por Antônio Fernando de Oliveira Maia; (ii) - Alienação Fiduciária de Ações - Ampla: Alienação Fiduciária de Ações, sob a totalidade das ações ordinárias da Ampla Empreendimentos e Participações S.A., sendo 13.872.673 ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas, representando 79% do capital social da Companhia; (iii) - Alienação Fiduciária de Ações - GT 003: Alienação Fiduciária de Ações, sob a totalidade das ações ordinárias da GT 003 - Investimentos e Participações S.A, sendo 3.021.122 ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas, representando 60% do capital social da Companhia; (iv) - Alienação Fiduciária de Quotas - GT 001: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas do capital social, sendo 3.797.200 quotas, totalmente	

subscritas e integralizadas, representando 50% do capital social da Sociedade; (v) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Ampla: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sob (i) 39,50% dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de compra e venda das unidade do empreendimento imobiliário denominado loteamento "Água Azul 1ª Etapa" loteamento registrado sob o nº R-9 da matrícula nº 128.052 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; e (ii) sob 39,50% dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes dos novos contratos que venham a ser celebrados, tendo por objeto a comercialização das unidades dos Empreendimentos listados no Anexo II.1.B do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Ampla; (vi) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - GT 003: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sob 44,52% dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de compra e venda das unidades do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Reserva dos Ipês", condomínio horizontal com incorporação imobiliária registrada sob o nº R-1 da matrícula nº 107.395 do 2º Oficial de Registro de Cuiabá/MT; e (ii) sob 44,52% dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes dos novos contratos que venham a ser celebrados, tendo por objeto a comercialização das unidades dos empreendimentos listadas no Anexo II.1.B do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - GT-003; e (vii) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - GT 001: Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob (i) 30% dos Direitos Creditórios presentes e futuros, decorrentes de compra e venda das unidades do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Brisa Norte", condomínio horizontal com incorporação imobiliária registrado sob o nº R-2 da matrícula nº 31.601 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT; e (ii) 30% dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes de novos contratos que venham a ser celebrados, tendo por objeto a comercialização das unidades do Empreendimento listadas no Anexo II.1.A do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - GT 001.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Atualização referente ao período compreendido entre dezembro de 2022 e maio de 2023; - Termo de atualização referente aos meses de novembro de 2023, maio de 2024 e novembro de 2024; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Fiduciante findo em dezembro de 2022 e 2023, junto às notas explicativas dos ativos imobilizados líquidos consolidado;	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 9.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 9500
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio das matrículas dos imóveis em garantia com o registro da alienação fiduciária (Nº 51.234, 51.242, 51.246, 51.251, 51.283, 51.287, 51.290, 51.295, 51.299, 51.303). (13-12-2024);	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; -	

Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2° semestre de 2022, 1º e 2º Semestre de 2023 e 1º Semestre de 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º, 3º e 4º Trimestre de 2023 e 1º, 2º e 3º Trimestre de 2024; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2024.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento das matrículas nº 31.734 e 31.736 com a averbação do 1º aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Uberaba, bem como a comprovação da contratação do seguro patrimonial e lucros cessantes com os respectivos endossos à securitizadora, devidos em 23-12-2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Cedente (HSI MALLS) referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Endosso da apólice de Seguro Patrimonial e do Seguro de Lucros Cessantes do Shopping Uberaba em favor da Securitizadora; - Avaliação dos ativos da HSI MALLS referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Atualização da relação dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, nos termos do Anexo I da Cessão Fiduciária referente ao 2° semestre de 2022, 1º semestre de 2023, 2º semestre de 2023, 1º semestre de 2024 e 2º semestre de 2024; - Declaração da Cedente (HSI MALLS) e das Garantidoras (JAGUARÁ LTDA e JPL ESTACIONAMENTO) informando a não ocorrência (i) de Evento de Recompra, (ii)Evento de Multa Indenizatória ou (iii) Evento de Recomposição do Índice referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Relatório Gerencial contendo a apuração dos Índices Financeiros de Cobertura de março 2023 a dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 2.274.000,00	**Quantidade de ativos:** 2274
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 28,0041% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que	

ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A.,LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINSITRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 9400
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. **IPCA + 14% a.a. na base 252.**	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios;	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem	

por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Envio das Demonstrações Financeiras completas e auditadas do Avalista PJ (Casa Própria LTDA)	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 18-09-2024; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação, nos termos da cláusula 1.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais. - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 16.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 16500
Data de Vencimento: 06/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 37.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 37700
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3679% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora, referente ao exercício social de 2023; - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 90.508.000,00	**Quantidade de ativos:** 90508
Data de Vencimento: 22/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP; - Envio do novo contrato de Alienação Fiduciária, referente a 100% dos imóveis alienados fiduciariamente; - Envio das Demonstrações financeiras anuais auditadas dos Avalistas;	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (iv) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (v) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vi) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 362.151.000,00	**Quantidade de ativos:** 362151
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora; - Envio das Informações Financeiras Trimestrais acompanhada dos relatórios dos auditores;	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Informações financeiras trimestrais da Devedora; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas; - Envio das Demonstrações financeiras anuais da Cedente;	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Envio da Declaração contendo a estimativa dos Dividendos Cedidos, emitida pela Securitizadora em até cada dia 10 de abril de todo ano, referente a suficiência da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 17.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 17233
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação; - Envio das Demonstrações financeiras anuais da Devedora e da Proprietária do Terreno devidamente auditadas;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula n°53.420, registrado no 1° cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE; (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de relatório da destinação de recursos,, conforme modelo do Anexo III da Escritura de Emissão das Debêntures; - Envio das informações trimestrais do Fundo Japurá e da Devedora; - Envio das demonstrações financeiras anuais da Devedora; - Envio pela Devedora do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD de São Paulo; - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Envio do laudo de avaliação atualizado do Imóvel detido pelo Fundo Japurá; - Envio de extrato contendo, no mínimo, o número total de Cotas da Cessão Fiduciária e o percentual que tais cotas representam com relação ao número total de cotas do Fundo Japurá;	
Garantias: (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de acompanhamento da Destinação de Recursos; - Cópia do protocolo da ACS da(s) Sociedade(s) perante a(s) Junta(s) Comercial(is) para que as disposições constantes do Anexo ?Averbação da Garantia? da Alienação Fiduciária de Participações sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas; e - Envio de cópia ao Agente Fiduciário do contrato social atualizado das Fiduciantes e da Sociedade, para fins de revisão do valor da garantia referente à Alienação Fiduciária de Participações; - Envio das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas; - Formalização do 2º aditamento ao Termo de emissão de notas comerciais, nos termos da Assembleia de 10.09.2024; - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e, no caso da GR, auditadas por auditor independente registrado na CVM; - Envio da procuração constante do Anexo ?Modelo de Procuração? do instrumento de Alienação Fiduciária de Participações.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; e (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 8.389.090,26	**Quantidade de ativos:** 8908
Data de Vencimento: 13/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 12.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 12600
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação Futuro, devido em 31 de maio de 2024 e 30 de novembro de 2024; - Envio de cópia das Demonstrações Financeiras da Devedora; - Envio da prova da contratação do seguro e respectivas renovações, incluindo seu endosso à Fiduciária; - Envio de cópia das Demonstrações Financeiras dos Avalistas; - Averbação da Alienação Fiduciária de Imóveis - Santos;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; e (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 250.019.000,00	**Quantidade de ativos:** 250019
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: 106% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de declaração firmada por representantes legais da Devedora; - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora; - Envio de cópia das demonstrações financeiras trimestrais consolidadas da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 135

Volume na Data de Emissão: R$ 8.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 8200
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária; - Envio do Relatório de Medição de Obra.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 14.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 14700
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP. - Envio do comprovante de registro das CCI na B3;	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 268.068.000,00	**Quantidade de ativos:** 268068
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 80.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 80850
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, devido em 30 de agosto de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas do Emitente auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do Auditor Independente; - Comprovante de Registro de CCI na B3.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 44.252.000,00	**Quantidade de ativos:** 44252

Data de Vencimento: 15/03/2030
Taxa de Juros: IPCA + 7,9605% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira; - Envio do 1º aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente arquivado na JUCESP;
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 68.881.000,00	**Quantidade de ativos:** 68881
Data de Vencimento: 24/04/2029	
Taxa de Juros: 114% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de comprovação da Destinação dos Recursos, devido em 31 de dezembro de 2024, referente ao 2º semestre de 2024;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 26/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório da Destinação de Recursos, devido em 31 de julho de 2024, referente ao semestre findo em 30 de junho de 2024; - Cópia da matrícula atualizada do Empreendimento Imobiliário, nos termos da cláusula 9.1 (r) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, sendo a primeira devida em 31 de outubro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 71.001 do 1ºoficio de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório da Destinação de Recursos, devido em 31 de julho de 2024, referente ao semestre findo em 30 de junho de 2024; - Cópia do último contrato social atualizado da Interveniente Anuente.	

Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - foram cedidos: (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na seguinte conta do patrimônio separado de titularidade da Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, e (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre 100% das Cotas da MABREM GRAN TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.023.012/0001-44; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - l. A alienação fiduciária do Imóvel, de propriedade da Devedora, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras, descrevendo o andamento das obras, nos termos da cláusula 8.3 do Termo de Emissão; - Envio da alteração do contrato social da SPE, refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado na JUCESP; - Envio da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ n° 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o recebimento da comprovação da Destinação de Recursos (18-12-2024); - Relatórios Mensais do Servicer, devidos mensalmente.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fidcuiária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o n° 35.976 perante o 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os n°s 2.935 e 2.981 do 3ª Oficio de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes	

e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição, nos termos da cláusula 5.4.1.8. do Termo de Emissão; - Envio do resultado da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 1.2.3. do Contrato de Cessão Fiduciária; - Envio do Relatório de Medição, nos termos da cláusula 5.1.1. do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 6.435.796,50	**Quantidade de ativos:** 6435
Data de Vencimento: 14/05/2043	

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 35424
Data de Vencimento: 08/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora, mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da apuração do Montante Mínimo de Garantia, conforme previsto na Cláusula 5.1 e 5.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de ounovembroovembro e dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 4.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 4300
Data de Vencimento: 21/02/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pela construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis e do cronograma físico financeiro de avanço de obras de construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis do respectivo semestre, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2024; - Demonstrações Financeiras da Emitente e das Intervenientes Garantidoras, referente ao semestre encerrado em Junho de 2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia e do Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrados perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Termo de Securitização em razão das Alterações aprovadas em Assembleia Especial de Investidores, realizada 22-08-2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos	

das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais no RTD Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Carta Fiança Endossada pelos Intervenientes Garantidores; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias; e - Relatório relativo ao andamento e evolução das obras, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior, e a projeção de evolução das obras para o mês imediatamente subsequente.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de n° 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra; e (VII) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI competente; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações devidamente registrado no RTD competente; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no RTD competente.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarcia Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 30/08/2034	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Destinação de Recursos Laudo de Avaliação
Garantias: Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 205
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações Financeiras - Patrimônio Separado	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação Fiduciária sobre 717.591 (setecentas e dezessete mil, quinhentas e noventa e uma) cotas de emissão do Fundo VILA DO CONDE FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ n° 08.769.451/0001-08; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 106.873.000,00	**Quantidade de ativos:** 106873
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: PRE + 15,1447% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora - Relatório de Informações Trimestrais - Escritura de Emissão de Debêntures devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - Relatório de Destinação de Recursos	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 208
Volume na Data de Emissão: R$ 98.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9800
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras - Patrimônio Separado - Relatório de Obras - Inquérito Policial n° 0001491-46.2024.8.13.0460 - Inquérito Policial n° 0002707-76.2023.8.13.0460	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Luiz Bacchi Sobrinho e (b) Maria Eunice Veronezi Bacchi; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; de titularidade de Luiz Bacchi Sobrinho à Virgo Companhia de Securitização; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1

Data de Vencimento: 21/11/2031
Taxa de Juros: 80% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos - Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Escrow devidamente registrado no Cartório de Registrado de Títulos e Documentos - Ata de Aprovação Societária devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - Tabela de Vendas - Relatório de Medição - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Galpões) devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis - Relatório de Destinação de Recursos - Contrato Social da Comandatuba Empreendimentos Imobiliários SPE - Instrumento de Alteração Contratual devidamente registrado na Junta Comercial de Estado de São Paulo
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre (i) 20.000 quotas de emissão da Comandatuba Empreendimentos Imobiliários SPE, representativas da totalidade de seu capital social, sendo distribuídas em (a) 10.000 quotas pela Unacorp; e (b) 10.000 quotas pela Exkalla; (ii) todas e quaisquer outras Quotas representativas do capital social da Sociedade; e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes da Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Empreendimento) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 55.003 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Galpões) - Alienação Fiduciária de Imóveis, registrada sob matrícula nº 59.936 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Conta Escrow FR) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recursos, que recebidos, mantidos e depositados na conta corrente nº 1513461-1, agência 0001, mantida junto ao Banco Daycoval S.A de titularidade da FR Instalações de movimentação exclusiva da Virgo Companhia de Securitização; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Locação Galpões) - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pela N.C. Serviços Ltda. à Empresarial Park Exk Incorporadora SPE Ltda. por força do Contrato de Locação; (vi) Fiança - Fiança prestada por: Unacop e Exkalla; (vii) Fundo de Despesas; e (viii) Fundo de Obras.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 231
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 05/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,99% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: Nos termos das cláusula 3.10. e 3.11 do Termo de Securitização, os CRI não contam com quaisquer tipos de Garantias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 213
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 21/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,49% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato Social da Over Par (ii) Contrato Social da Over Urbanismo	
Garantias: Garantias: (i) Fiança: Fiança cedida por; (i) Luciano Silva do Amaral Brito; (ii) Over-Par; e (iii) Over Urbanismo; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas sob a totalidade das quotas representativas do capital social da (i) SPE Quintas e (ii) SPE Aroeiras; e cedem à Fiduciária, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos os direitos de crédito. O Valor da Garantia apurado é de R$ 55.343.180,96; sendo (i) R$ 43.018.357,74 referente às quotas da SPE Quintas; e (ii) R$ 12.324.823,22 referente às quotas da SPE Aroeiras.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 18.089.000,00	**Quantidade de ativos:** 18089
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Razão de Cobertura - Relatório Gestão - Demonstrações Financeiras da PHV Holding Ltda. - Demonstrações Financeiras da PHV Engenharia Ltda. - Demonstrações Financeiras da Habitat de Vanguarda Negócios Imobiliários S.A.
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Paulo Carvalho; (b) Paulo Pinheiro; (c) PHV Holding; e (d) Profissionais Negócios Imobiliários; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação Fiduciária de Cotas; sob a totalidade das cotas da Vale do Sereno Empreendimentos Ltda, correspondendo a 25% do capital social total, sendo 5.100 cotas no valor de R$ 5.100; (iii) - Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob os recebíveis oriundos dos Imóveis Infinity e Imóveis Jaó, decorrentes dos Contratos Originadores dos Recebíveis; (iv) - Alienação Fiduciária de Imóveis - Cassio: Alienação Fiduciária de Imóveis sob os imóveis registrado sobre matrículas de nº (a) 78.268; e (b) 78.270 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte; (v) - Alienação Fiduciária de Imóveis - BH Plaza; (vi) - Alienação Fiduciária de Imóveis - Jaó e Infinity: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob os imóveis registrados sobre matrículas de nº (a) 128.841; (b) 128.842; (c) 128.843; (d) 128.844; (e) 128.885; (f) 163.469; (g) 163.470; (h) 163.471; (i) 163.472; (j) 163.473; (k) 163.474; (l) 163.475; (m) 163.476; (n) 163.477; (o) 163.478; (p) 163.479; (q) 163.480; e (r) 163.481 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte; e (vii) - Alienação Fiduciária de Imóveis - Mossoró: Alienação Fiduciária de Imóveis, sob os imóveis registrados sobre matrículas de nº (a) 18.574; (b) 18.575; (c) 18.576; e (d) 18.577 do 1º Ofício de Notas de Mossoró.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 24/12/2035	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) - Aval: Aval cedido por Antônio Fernando de Oliveira Maia; (ii) - Alienação Fiduciária de Ações - Ampla: Alienação Fiduciária de Ações, sob a totalidade das ações ordinárias da Ampla Empreendimentos e Participações S.A., sendo 13.872.673 ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas, representando 79% do capital social da Companhia; (iii) - Alienação Fiduciária de Ações - GT 003: Alienação Fiduciária de Ações, sob a totalidade das ações ordinárias da GT 003 - Investimentos e Participações S.A, sendo 3.021.122 ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas, representando 60% do capital social da Companhia; (iv) - Alienação Fiduciária de Quotas - GT 001: Alienação Fiduciária de Quotas, sob a totalidade das quotas representativas do capital social, sendo 3.797.200 quotas, totalmente subscritas e integralizadas, representando 50% do capital social da Sociedade; (v) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Ampla: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sob (i) 39,50% dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de compra e venda das unidade do empreendimento imobiliário denominado loteamento "Água Azul 1ª Etapa" loteamento registrado sob o nº R-9 da matrícula nº 128.052 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; e (ii) sob 39,50% dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes dos novos contratos que venham a ser celebrados, tendo por objeto a comercialização das unidades dos Empreendimentos listados no Anexo II.1.B do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Ampla; (vi) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - GT 003: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sob 44,52% dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de compra e venda das unidades do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Reserva dos Ipês", condomínio horizontal com incorporação imobiliária registrada sob o nº R-1 da matrícula nº 107.395 do 2º Oficial de Registro de Cuiabá/MT; e (ii) sob 44,52% dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes dos novos contratos que venham a ser celebrados, tendo por objeto a comercialização das unidades dos empreendimentos listadas no Anexo II.1.B do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - GT-003; e (vii) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - GT 001: Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob (i) 30% dos Direitos Creditórios presentes e futuros, decorrentes de compra e venda das unidades do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Brisa Norte", condomínio horizontal com incorporação imobiliária registrado sob o nº R-2 da matrícula nº 31.601 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT; e (ii) 30% dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes de novos contratos que venham a ser celebrados, tendo por objeto a comercialização das unidades do Empreendimento listadas no Anexo II.1.A do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - GT 001.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 4

Volume na Data de Emissão: R$ 10.936.000,00	**Quantidade de ativos:** 10936
Data de Vencimento: 25/02/2037	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2024; - Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres 2023 e 2024; - 1ª Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP;- - Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022, 1º e 2º semestres 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2023 e 2024; - RGI do Empreendimento SPE Brooklyin constando o Habite-se da prefeitura; e - RGI do Empreendimento SPE Domingos constando o Habite-se da prefeitura.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento das matrículas nº 31.734 e 31.736 com a averbação do 1º aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Uberaba, bem como a comprovação da contratação do seguro patrimonial e lucros cessantes com os respectivos endossos à securitizadora, devidos em 23-12-2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Cedente (HSI MALLS) referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Endosso da apólice de Seguro Patrimonial e do Seguro de Lucros Cessantes do Shopping Uberaba em favor da Securitizadora; - Avaliação dos ativos da HSI MALLS referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Atualização da relação dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, nos termos do Anexo I da Cessão Fiduciária referente ao 2° semestre de 2022, 1º semestre de 2023, 2º semestre de 2023, 1º semestre de 2024 e 2º semestre de 2024; - Declaração da Cedente (HSI MALLS) e das Garantidoras (JAGUARÁ LTDA e JPL ESTACIONAMENTO) informando a não ocorrência (i) de Evento de Recompra, (ii)Evento de Multa Indenizatória ou (iii) Evento de Recomposição do Índice referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Relatório Gerencial contendo a apuração dos Índices Financeiros de Cobertura de março 2023 a dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 35
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 450.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 27/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios;
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Envio das Demonstrações Financeiras completas e auditadas do Avalista PJ (Casa Própria LTDA)	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 18-09-2024; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação, nos termos da cláusula 1.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais. - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	

Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP; - Envio do novo contrato de Alienação Fiduciária, referente a 100% dos imóveis alienados fiduciariamente; - Envio das Demonstrações financeiras anuais auditadas dos Avalistas;
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (iv) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (v) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vi) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 95.423.000,00	**Quantidade de ativos:** 95423
Data de Vencimento: 15/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora; - Envio das Informações Financeiras Trimestrais acompanhada dos relatórios dos auditores;	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 2.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas; - Envio das Demonstrações financeiras anuais da Cedente;	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Série: 3	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 127.787.000,00	**Quantidade de ativos:** 127787
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de declaração firmada por representantes legais da Devedora; - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora; - Envio de cópia das demonstrações financeiras trimestrais consolidadas da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária; - Envio do Relatório de Medição de Obra.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 280.067.000,00	**Quantidade de ativos:** 280067
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 111.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 111800
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: PRE + 10,88% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, devido em 30 de agosto de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas do Emitente auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do Auditor Independente; - Comprovante de Registro de CCI na B3.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 63.452.000,00	**Quantidade de ativos:** 63452
Data de Vencimento: 15/03/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,7014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Instrumento da Garantia Corporativa Estrangeira; - Envio do 1º aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente arquivado na JUCESP;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ n° 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 26/06/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório da Destinação de Recursos, devido em 31 de julho de 2024, referente ao semestre findo em 30 de junho de 2024; - Cópia da matrícula atualizada do Empreendimento Imobiliário, nos termos da cláusula 9.1 (r) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, sendo a primeira devida em 31 de outubro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 71.001 do 1ºoficio de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 5.784.000,00	**Quantidade de ativos:** 5784
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 175
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição, nos termos da cláusula 5.4.1.8. do Termo de Emissão; - Envio do resultado da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 1.2.3. do Contrato de Cessão Fiduciária; - Envio do Relatório de Medição, nos termos da cláusula 5.1.1. do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula n° 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais	

como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 4.290.531,00	**Quantidade de ativos:** 4290
Data de Vencimento: 14/05/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 150
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI competente; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações devidamente registrado no RTD competente; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios devidamente registrado no RTD competente.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarcia Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/05/2032	

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio das matrículas dos imóveis em garantia com o registro da alienação fiduciária (Nº 51.234, 51.242, 51.246, 51.251, 51.283, 51.287, 51.290, 51.295, 51.299, 51.303). (13-12-2024);
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 231
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 05/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: Nos termos das cláusula 3.10. e 3.11 do Termo de Securitização, os CRI não contam com quaisquer tipos de Garantias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 213
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 21/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,48% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Contrato Social da Over Par (ii) Contrato Social da Over Urbanismo	
Garantias: Garantias: (i) Fiança: Fiança cedida por; (i) Luciano Silva do Amaral Brito; (ii) Over-Par; e (iii) Over Urbanismo; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação Fiduciária de Quotas sob a totalidade das quotas representativas do capital social da (i) SPE Quintas e (ii) SPE Aroeiras; e cedem à Fiduciária, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos os direitos de crédito. O Valor da Garantia apurado é de R$ 55.343.180,96; sendo (i) R$ 43.018.357,74 referente às quotas da SPE Quintas; e (ii) R$ 12.324.823,22 referente às quotas da SPE Aroeiras.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Atualização referente ao período compreendido entre dezembro de 2022 e maio de 2023; - Termo de atualização referente aos meses de novembro de 2023, maio de 2024 e novembro de 2024; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Fiduciante findo em dezembro de 2022 e 2023, junto às notas explicativas dos ativos imobilizados líquidos consolidado;	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 193.631.000,00	**Quantidade de ativos:** 193631
Data de Vencimento: 21/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório anual ratificando a vinculação dos Direitos Creditórios do CR.	

Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Envio das Demonstrações Financeiras completas e auditadas do Avalista PJ (Casa Própria LTDA)	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 18-09-2024; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação, nos termos da cláusula 1.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais. - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 5200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP; - Envio do novo contrato de Alienação Fiduciária, referente a 100% dos imóveis alienados fiduciariamente; - Envio das Demonstrações financeiras anuais auditadas dos Avalistas;	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (iv) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (v) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vi)	

Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas; - Envio das Demonstrações financeiras anuais da Cedente;	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária; - Envio do Relatório de Medição de Obra.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 230.950.000,00	**Quantidade de ativos:** 230950
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros: PRE + 11,6346% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, devido em 30 de agosto de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas do Emitente auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do Auditor Independente; - Comprovante de Registro de CCI na B3.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 2.479.000,00	**Quantidade de ativos:** 2479
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio das matrículas dos imóveis em garantia com o registro da alienação fiduciária (Nº 51.234, 51.242, 51.246, 51.251, 51.283, 51.287, 51.290, 51.295, 51.299, 51.303). (13-12-2024);	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 4	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 189.837.000,00	**Quantidade de ativos:** 189837
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório anual ratificando a vinculação dos Direitos Creditórios do CR.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Envio das Demonstrações Financeiras completas e auditadas do Avalista PJ (Casa Própria LTDA)	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 18-09-2024; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação, nos termos da cláusula 1.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais. - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de	

Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária; - Envio do Relatório de Medição de Obra.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 13.411.000,00	**Quantidade de ativos:** 13411
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária; - Envio do Relatório de Medição de Obra.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 5.748.000,00	**Quantidade de ativos:** 5748
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária; - Envio do Relatório de Medição de Obra.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 10.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 10470
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 4.487.000,00	**Quantidade de ativos:** 4487
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 49.658.598,81	**Quantidade de ativos:** 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 97.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 97.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 124	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500
Data de Vencimento: 25/08/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 111.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de cancelamento das hipotecas das matrículas nº 90.052 do 14º RGI/SP e das matrículas 20.263 e 67.892 do 13º RGI/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor Investimentos Imobiliários devidamente formalizado e registrado; - Alteração do Contrato Social da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA. constando o gravame da alienação fiduciária de quotas; - Balancetes trimestrais da SPE Garantidora referentes ao 4T de 2022, 1T de 2023, 2T de 2023, 3T de 2023 e 4T de 2023; - Laudo de Avaliação atualizado do Imóvel Alienado Fiduciariamente para os anos de 2023 e 2024; - Verificação Semestral da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente ao 2S de 2022, 1S de 2023 e 2S de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 63.162.802,58	**Quantidade de ativos:** 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6ºandar e Anhanguera referente ao ano de 2023 e para o ano de 2024; - Verificação da manutenção do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva da operação durante o ano de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 32.847.000,00	**Quantidade de ativos:** 32847
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 283	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 133.041.000,00	**Quantidade de ativos:** 133041
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 114.520.000,00	**Quantidade de ativos:** 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 29.113.000,00	**Quantidade de ativos:** 29113
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente aos 1º e 2º Semestres 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 37.220.000,00	**Quantidade de ativos:** 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. **IPCA + 10,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e rerratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022 a dezembro de 2023	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 49.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre de 2022 e 2023; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022 e 2023, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.001.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro de 2022 a dezembro de 2023.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 393	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 7.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 72600
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 395	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.948.900,00	**Quantidade de ativos:** 49489
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 85.766.000,00	**Quantidade de ativos:** 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre de 2022 e 2023; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022 e 2023; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022 e 2023, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 24/09/2029	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024 e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro de Obras
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; (iv) Cessão Fiduciária; e (v) Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 108.301.000,00	**Quantidade de ativos:** 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2023, bem como o 1º e o 2º semestre de 2024; - Cópia das Demonstrações Financeiras da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de relatório de auditoria elaborado pelos auditores independentes e da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias dos Índices Financeiros referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das informações trimestrais ITR da Devedora relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas de relatório de revisão, elaborado pelos auditores independentes;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022 e todos os meses do ano de 2023 e 2054; - Comprovante de Pagamentos dos Prêmios e das Renovações das Apólices de Seguro referente ao ano de 2022, 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente aos anos exercício encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da Fiadora referente aos anos exercício encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Declaração do Diretor da Devedora atestando o cumprimento das disposições previstas nos Documentos da Operação referente ao ano de 2022, 2023 e 2024;	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2024; - Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres 2023 e 2024; - 1ª Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP;- - Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022, 1º e 2º semestres 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2023 e 2024; - RGI do Empreendimento SPE Brooklyin constando o Habite-se da prefeitura; e - RGI do Empreendimento SPE Domingos constando o Habite-se da prefeitura.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2024; - Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres 2023 e 2024; - 1ª Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP;- - Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022, 1º e 2º semestres 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2023 e 2024; - RGI do Empreendimento SPE Brooklyin constando o Habite-se da prefeitura; e - RGI do Empreendimento SPE Domingos constando o Habite-se da prefeitura.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 154.120.000,00	**Quantidade de ativos:** 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativa ao exercício encerrado em 2024; - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 30600

Data de Vencimento: 20/04/2026
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Sociedade alienante das Quotas referente ao exercício de 2024; - Relatório mensal de venda das unidades dos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2024;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quoata; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. **IPCA + 13% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à novembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos de Novembro de 2023 à maio de 2024; - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à novembro de 2024; - Demonstrações Financeiras da Garantidora (COPESO Construções), referentes ao exercício social de 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.049.100,00	**Quantidade de ativos:** 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 5.176.100,00	**Quantidade de ativos:** 51761
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 4

Volume na Data de Emissão: R$ 4.235.000,00	**Quantidade de ativos:** 42350
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 452	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.368.100,00	**Quantidade de ativos:** 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.573.900,00	**Quantidade de ativos:** 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.368.100,00	**Quantidade de ativos:** 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.573.900,00	**Quantidade de ativos:** 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.719.600,00	**Quantidade de ativos:** 47196
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 457	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 3.861.500,00	**Quantidade de ativos:** 38615
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 458	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 8.855.000,00	**Quantidade de ativos:** 88550
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 459	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 7.245.000,00	**Quantidade de ativos:** 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 460	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 17.474.700,00	**Quantidade de ativos:** 174747
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 461	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 17.871.400,00	**Quantidade de ativos:** 178714
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022, 1º e 2º Semestres de 2023 e 1º e 2º Semestres de 2024; - Relatório de Medição de Obra todos os elaborados até dezembro de 2024; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 481	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açúcar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos	

Comprobatórios das despesas, referente ao período encerrado em julho de 2022, janeiro de 2023, julho de 2023, janeiro de 2024 e julho de 2024. - Registro do Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2022, 2023 e 2024; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Alienação Fiduciária de Ações

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 498	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.856.000,00	**Quantidade de ativos:** 10856
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 499	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.534.000,00	**Quantidade de ativos:** 2534
Data de Vencimento: 25/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 506	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e rerratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022 a dezembro de 2023	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria	

Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.670.734,37	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 15/12/2017	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 127	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 5.204.706,29	**Quantidade de ativos:** 15
Data de Vencimento: 03/11/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 8.586.697,29	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 6.554.408,28	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 10.025.603,40	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.879.931,42	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 63.526.419,35	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização
Ativo: CRI

Série: 147	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 7.058.491,04	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 30.613.629,17	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.300.044,40	**Quantidade de ativos:** 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (maio de 2022 à agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii)inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 161.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 161000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A 4ª emissão de debêntures da companhia não goza de garantias, porém, é lastreada na 2ª emissão de debêntures da Termini S.A, a qual possui garantias na forma de: A) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações da emissão da Termini, representativas de 100% do capital social da companhia; e todos os direitos, frutos, rendimentos ou vantagens que a qualquer título decorram das ações de emissão da Termini no presente ou no futuro. B) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionadas aos direitos creditórios(Conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas ao consórcio prima com relação às tarifas de embarque dos Terminais rodoviários; e a totalidade dos direitos detidos pela emissora sobre a conta vinculada nº 76366-3. C) Fiança prestada por: JOSÉ MÁRIO LIMA DE FREITAS MARCELO LIMA DE FREITAS ANA MARIA LIMA DE FREITAS HELOÍSA MARIA LIMA DE FREITAS SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÃO LTDA. FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. CONSÓRCIO PRIMA	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 49.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 49000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A 4ª emissão de debêntures da companhia não goza de garantias, porém, é lastreada na 2ª emissão de debêntures da Termini S.A, a qual possui garantias na forma de: A) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações da emissão da Termini, representativas de 100% do capital social da companhia; e todos os direitos, frutos, rendimentos ou vantagens que a qualquer título decorram das ações de emissão da Termini no presente ou no futuro. B) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionadas aos direitos creditórios(Conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas ao consórcio prima com relação às tarifas de embarque dos Terminais rodoviários; e a totalidade dos direitos detidos pela emissora sobre a conta vinculada nº 76366-3. C) Fiança prestada por: JOSÉ MÁRIO LIMA DE FREITAS MARCELO LIMA DE FREITAS ANA MARIA LIMA DE FREITAS HELOÍSA MARIA LIMA DE FREITAS SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÃO LTDA. FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. CONSÓRCIO PRIMA	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 32.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 32590
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas - Verificação da Razão Mínima de Garantia	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000

Data de Vencimento: 15/09/2031
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Relatório trimestral de rating, referente ao 3º trimestre de 2022 e 1º trimestre de 2023; - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 5.752.000,00	**Quantidade de ativos:** 5752
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas - Verificação da Razão Mínima de Garantia	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 199
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalistas GIOVANA DALMASO; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO CIA SEC 199E	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 199
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalistas GIOVANA DALMASO; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 270.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 270000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores	

totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023; - Relatório Mensal de Gestão.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 1.200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Impacto Anual referente ao ano de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 230.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras e verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022.	
Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	

Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de setembro de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a agosto de 2022, setembro de 2022 a fevereiro de 2023 e março de 2023 a agosto de 2023;
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F referente aos anos de 2022 e 2023	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 315.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 102.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Virgo - Relatório de Verificação da Razão Mínima de Garantia
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal dos direitos creditórios que foram destinados à Conta Vinculada até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis nos anos de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguros dos Bens Móveis; - Verificação mensal da Razão de Garantia até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e os contratos firmados com os Produtores Rurais, conforme aplicável. Ref. 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Rating referente ao trimestre encerrado em fevereiro, maio, agosto e novembro de 2023; e - Renovação da Procuração das Fiduciantes, conforme cláusula 1.9 do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 22/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - Contrato Social da Fiduciante; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras da Fiadora PJ	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	

Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 22/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índices Financeiro; - Relatório Anual de Gestão	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; - Relatório Mensal; - Verificação do Fundo de Despesas	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária; - Destinação de Recursos; - Verificação do Fundo de Despesas.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 46.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, bem como de todos os trimestres de 2023; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 90
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022; e - Declaração do Representante Legal da Devedora atestando o cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 337.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 32.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 32200
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 75.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 75140
Data de Vencimento: 19/07/2032	
Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura do Contrato de Cessão Fiduciária até dezembro de 2023;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente n° 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 123

Volume na Data de Emissão: R$ 179.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 179027
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora e da Avalista PJ devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 48.130.000,00	**Quantidade de ativos:** 48130
Data de Vencimento: 24/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao semestres findo em setembro de 2023;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 54.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 54400
Data de Vencimento: 03/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e das Avalistas devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 25.175.836,47	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3° gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matrícula 17.598, livro 2° do RGI da comarca de São Manuel - SP.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de junho de 2023 e janeiro de 2024.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 13/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Garantia Corporativa devidamente apostilada e acompanhada de tradução juramentada; - Verificação do Índice de Liquidez Corrente pela Securitizadora; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatório mensal de gestão; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.	
Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 134.073.000,00	**Quantidade de ativos:** 134073
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 169
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da declaração, na forma de Anexo IV à Escritura de Emissão, devidamente assinada, informando sobre o status da Destinação de Recursos captados com a emissão das Debêntures, referente ao período findo em junho de 2023 e dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta n° 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 91.337.000,00	**Quantidade de ativos:** 91337
Data de Vencimento: 04/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Classificação de Risco; - Declaração da Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 130.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 130000
Data de Vencimento: 24/10/2029	

Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula n° 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula n° 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula n°19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 05/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de outubro e dezembro de 2023; - Declaração da Devedora e Avalistas; - Verificação de Razão de Garantia; - Relatório de Destinação de Recursos	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente a totalidade dos direitos sobre os saldos positivos e demais valores creditados, que venham a ser creditados, recebidos ou depositados ou mantidos na Conta Vinculada, presentes e/ou futuros, principais ou acessórios, a qualquer tempo, durante a vigência do presente Contrato da Conta Vinculada; (ii) Aval - prestado pelos avalistas (a) BRG BRASIL GERADORES LTDA., inscrito no CNPJ: 04.675.878/0001-88, (b) GRID GERADORES E LOCAÇÃO LTDA., inscrito no CNPJ: 27.379.581/0001-70, (c) CASA GRANDE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ: 31.973.034/0001-96, (d) ÂNCORA SIDERÚRGICA NORTE LTDA, inscrito no CNPJ: 27.317.546/0001-27, (e) SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrito no CNPJ: 49.105.706/0001-07, (f) MARIANA CRISPIM OLIVEIRA EL HOMSI (g) SILVIO DE OLIVEIRA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, findo em 31 de março de 2024, devidas em 31 de julho de 2024.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas: SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 49.105.706/0001-07, ESTN PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.967.518/0001-10, a MFH PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.366.950/0001-56, PACKEM TÊXTIL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.553.302/0001-12, MARCOS VINÍCIUS SPITZNER FILHO, SÍLVIO OLIVEIRA, LÁZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86 e 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, (b) a Conta Vinculada, em que os recursos decorrentes do pagamento do Contrato de Fornecimento Yara cedido fiduciariamente pela Cedente deverão ser depositados, (c) os direitos creditórios mantidos e a serem mantidos na Conta Vinculada, a qualquer tempo, independentemente da situação em que se encontrem, mesmo enquanto estiverem pendentes em virtude de processo de compensação bancária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 84.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 84000
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 44.474.000,00	**Quantidade de ativos:** 44474
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 159
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 23/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a titularidade de todos os direitos atuais ou futuros, sobre as contas vinculadas n.º 615-7, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário e 618-1, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário bem como da titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, nas Contas Vinculadas provenientes das vendas de produtos: (a) aos clientes que tenham suas cobranças feitas por meio de boletos bancários; e (b) aos clientes, nos termos dos respectivos contratos de fornecimento de produtos, cujos pagamentos são realizados, por meio de boletos, TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pelo Banco Central do Brasil, obrigatoriamente liquidados nas Contas Vinculadas, de movimentação restrita pela Credora, nos termos do Contrato de Depósito, bem como da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, depositados nas Contas Vinculadas, nas quais serão creditados os Pagamentos Clientes, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 64.675 da 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 51.026.000,00	**Quantidade de ativos:** 51026
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: 115% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente aos semestres findo em 30/06/2024 e 31/12/2024; - Cópia das informações financeiras consolidadas relativas aos trimestres compreendidos entre Dezembro de 2023 à Abril de 2024, Abril de 2024 à Julho de 2024 e Julho de 2024 à Outubro de 2024, acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes; - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, findo em 30 de setembro de 2024, devidas em 30 de dezembro de 2024.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 12/04/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio, pela Devedora, de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) na forma do seu Estatuto Social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documento da Emissão e (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Debenturista e, consequentemente, os Titulares dos CRA, no prazo findo em 30.06.2024.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 202
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da apuração do Montante Mínimo, conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de agosto a dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em 25 de novembro de 2024, devido em 25 de dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (i) JOSÉ MAGELA DA COSTA, (ii) FRAMIR ALVES ARAÚJO, (iii) ANTÔNIO CARLOS VASCONCELOS COSTA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos das duplicatas mercantis emitidas ou a serem emitidas pela Cedente Fiduciante, sendo certo que as duplicatas mercantis	

cujos direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente por força do presente Contrato deverão obedecer os Critérios de Elegibilidade; (ii) todos os direitos e créditos da Cedente Fiduciante decorrentes da conta bancária de titularidade da Cedente Fiduciante e movimentada, única e exclusivamente pelo Banco Administrador, nos termos do Contrato de Conta Vinculada; (iii) todos os direitos decorrentes das aplicações automáticas em certificados de depósito bancário ? CDB, nos termos estabelecidos no Contrato de Conta Vinculada, de baixo risco e liquidez diária, incluindo todos os valores, rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 201
Volume na Data de Emissão: R$ 156.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 156000
Data de Vencimento: 18/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 209
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 12/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 193
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 22/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 220.613.000,00	**Quantidade de ativos:** 220613
Data de Vencimento: 16/11/2029	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de cópia da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas.
Garantias: Conforme disposto na cláusula 3.1.(xvii), não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRA.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 180.053.000,00	**Quantidade de ativos:** 180053
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: 13,5587% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Ato Societário da Rebic Embalagens, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Atlanta Locadora, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da JJM Participações, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Vitamedic, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Refrescos Bandeirantes, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da GJA Indústrias, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da GJA Participações, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio dede cópia dos contratos firmados entre a Refrescos Bandeirantes e os Fornecedores, acompanhadas de memória de cálculo; constando (i) o histórico de compra de açucar das Fornecedoras nos últimos 3 exercícios sociais; (ii) a projeção do consumo de açucar até a data de vencimento das Notas Comerciais e dos CRA; e (iii) fórmula de cálculo para a formação dos preços do açúcar.	
Garantias: Garantias (i) Aval - Aval prestado por: a. GJA Participações (CNPJ nº 24.248.970/0001-79); b. GJA Indústrias (CNPJ nº 24.682.682/0001-28); c. Vitamedic (CNPJ nº 30.222.814/0001-31); d. Rebic Embalagens (CNPJ nº 01.370.480/0001-45); e. JJM Participações (CNPJ nº 05.441.369/0001-53); e f. Atlanta Locadora (CNPJ nº 03.111.422/0001-22).	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 300.786.000,00	**Quantidade de ativos:** 300786
Data de Vencimento: 16/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,41% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Ato Societário da Rebic Embalagens, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Atlanta Locadora, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da JJM Participações, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Vitamedic, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Refrescos Bandeirantes, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da GJA Indústrias, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da GJA Participações, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio dede cópia dos contratos firmados entre a Refrescos Bandeirantes e os Fornecedores, acompanhadas de memória de cálculo; constando (i) o histórico de compra de açucar das Fornecedoras nos últimos 3 exercícios sociais; (ii) a projeção do consumo de açucar até a data de vencimento das Notas Comerciais e dos CRA; e (iii) fórmula de cálculo para a formação dos preços do açúcar.	
Garantias: Garantias (i) Aval - Aval prestado por: a. GJA Participações (CNPJ nº 24.248.970/0001-79); b. GJA Indústrias (CNPJ nº 24.682.682/0001-28); c. Vitamedic (CNPJ nº 30.222.814/0001-31); d. Rebic Embalagens (CNPJ nº 01.370.480/0001-45); e. JJM Participações (CNPJ nº 05.441.369/0001-53); e f. Atlanta Locadora (CNPJ nº 03.111.422/0001-22).	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 243
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: Nos termos da Cláusula 3.17. do Termo de Securitização, fica certo de que não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os Certificados, bem como não há garantias no Lastro.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 227
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Livro de Registro de Debêntures devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, devido em (11-12-2024); - Envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Nova Prata - Rural) devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devido em (11-12-2024); - Envio da Apólice de Seguros do Imóvel alienado fiduciariamente no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Nova Prata - Rural), devido em (04-12-2024); - Envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Jarinu - Urbano) devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devido em (11-12-2024); - Envio da Apólice de Seguros do Imóvel alienado fiduciariamente no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Jarinu-Urbano), devidamente renovada, devida em (18-12-2024);	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (Nova Prata) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre o imóvel registrado sob a matrícula de nº 14.858 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Prata; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Jarinu) - Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre o imóvel registrado sob a matrícula de nº 115.759 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 220
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 23/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrícula nº 3.018, 3.019, 3.020 e 26.766, localizados na comarca Samambaia/MA e Balsas/MA; e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices	

financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023; - Relatório Mensal de Gestão.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 83.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F referente aos anos de 2022 e 2023	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 107.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes	

necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);
Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 22/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - Contrato Social da Fiduciante; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras da Fiadora PJ	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 22/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índices Financeiro; - Relatório Anual de Gestão	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; - Relatório Mensal; - Verificação do Fundo de Despesas	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária; - Destinação de Recursos; - Verificação do Fundo de Despesas.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, bem como de todos os trimestres de 2023; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 62.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 180.973.000,00	**Quantidade de ativos:** 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 12.033.000,00	**Quantidade de ativos:** 12033
Data de Vencimento: 24/04/2030	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 13.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 13600
Data de Vencimento: 03/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 155
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 145.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 145000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 14.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 14900
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de junho de 2023 e janeiro de 2024.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 65.927.000,00	**Quantidade de ativos:** 65927
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 285.641.000,00	**Quantidade de ativos:** 285641
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Classificação de Risco; - Declaração da Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula n° 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas- Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula n° 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de	

Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula n° 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula n°19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 111.064.000,00	**Quantidade de ativos:** 111064
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4367% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 276.885.000,00	**Quantidade de ativos:** 276885
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 522.073.000,00	**Quantidade de ativos:** 522073
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente aos semestres findo em 30/06/2024 e 31/12/2024; - Cópia das informações financeiras consolidadas relativas aos trimestres compreendidos entre Dezembro de 2023 à Abril de 2024, Abril de 2024 à Julho de 2024 e Julho de 2024 à Outubro de 2024, acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes; - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, findo em 30 de setembro de 2024, devidas em 30 de dezembro de 2024.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 12/04/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio, pela Devedora, de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) na forma do seu Estatuto Social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documento da Emissão e (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Debenturista e, consequentemente, os Titulares dos CRA, no prazo findo em 30.06.2024.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 202
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da apuração do Montante Mínimo, conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de agosto a dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em 25 de novembro de 2024, devido em 25 de dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 201
Volume na Data de Emissão: R$ 44.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 18/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 209
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 68.697.000,00	**Quantidade de ativos:** 68697
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2012% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de cópia da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas.	
Garantias: Conforme disposto na cláusula 3.1.(xvii), não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 220
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrícula nº 3.018, 3.019, 3.020 e 26.766, localizados na comarca Samambaia/MA e Balsas/MA; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 22/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - Contrato Social da Fiduciante; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras da Fiadora PJ	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 22/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Índices Financeiro; - Relatório Anual de Gestão
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; - Relatório Mensal; - Verificação do Fundo de Despesas	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária; - Destinação de Recursos; - Verificação do Fundo de Despesas.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 339.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 339625
Data de Vencimento: 16/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Classificação de Risco; - Declaração da Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 104.936.000,00	**Quantidade de ativos:** 104936
Data de Vencimento: 15/01/2031	

Taxa de Juros: IPCA + 7,9443% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 50.799.000,00	**Quantidade de ativos:** 50799
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7641% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 126.901.000,00	**Quantidade de ativos:** 126901
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente aos semestres findo em 30/06/2024 e 31/12/2024; - Cópia das informações financeiras consolidadas relativas aos trimestres compreendidos entre Dezembro de 2023 à Abril de 2024, Abril de 2024 à Julho de 2024 e Julho de 2024 à Outubro de 2024, acompanhadas do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes; - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, findo em 30 de setembro de 2024, devidas em 30 de dezembro de 2024.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 12/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio, pela Devedora, de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) na forma do seu Estatuto Social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documento da Emissão e (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Debenturista e, consequentemente, os Titulares dos CRA, no prazo findo em 30.06.2024.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 160.690.000,00	**Quantidade de ativos:** 160690
Data de Vencimento: 16/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,4704% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de cópia da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas.	
Garantias: Conforme disposto na cláusula 3.1.(xvii), não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 19.161.000,00	**Quantidade de ativos:** 19161
Data de Vencimento: 17/11/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7,538% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Ato Societário da Rebic Embalagens, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Atlanta Locadora, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da JJM Participações, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Vitamedic, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da Refrescos Bandeirantes, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da GJA Indústrias, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio do Ato Societário da GJA Participações, devidamente registrado na Junta Comercial de Goiás; - Envio dede cópia dos contratos firmados entre a Refrescos Bandeirantes e os Fornecedores, acompanhadas de memória de cálculo; constando (i) o histórico de compra de açucar das Fornecedoras nos últimos 3 exercícios sociais; (ii) a projeção do consumo de açucar até a data de vencimento das Notas Comerciais e dos CRA; e (iii) fórmula de cálculo para a formação dos preços do açúcar.
Garantias: Garantias (i) Aval - Aval prestado por: a. GJA Participações (CNPJ nº 24.248.970/0001-79); b. GJA Indústrias (CNPJ nº 24.682.682/0001-28); c. Vitamedic (CNPJ nº 30.222.814/0001-31); d. Rebic Embalagens (CNPJ nº 01.370.480/0001-45); e. JJM Participações (CNPJ nº 05.441.369/0001-53); e f. Atlanta Locadora (CNPJ nº 03.111.422/0001-22).

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 22/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - Contrato Social da Fiduciante; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras da Fiadora PJ	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 22/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índices Financeiro; - Relatório Anual de Gestão	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 66

Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023; - Relatório Mensal; - Verificação do Fundo de Despesas	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária; - Destinação de Recursos; - Verificação do Fundo de Despesas.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 143.228.000,00	**Quantidade de ativos:** 143228
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Classificação de Risco; - Declaração da Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 176
Volume na Data de Emissão: R$ 881.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 881290
Data de Vencimento: 15/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Classificação de Risco; - Declaração da Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos; - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 96	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária	

ANEXO VIII
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **RIZA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 152ª emissão, em 3 (três) séries ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que (i) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e a Conta Centralizadora; (ii) verificou em conjunto com os assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, precisão, consistência, suficiência e atualização das informações prestadas no Termo de Securitização; (iii) para os fins do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, seu registro de companhia securitizadora, categoria "S2", sob o nº 728, perante a CVM está devidamente atualizado; (iv) 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 verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [data].

RIZA SECURITIZADORA S.A

_____	_____
Nome:	Nome:
CPF/MF	CPF/MF:
E-mail: o	E-mail:

ANEXO IX-A
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

1. Empreendimento Alvo (imóvel destinatário):

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula "mãe"	Matrícula Individualizada	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?/TVO?	Está sob regime de incorporação?
Empreendimento El Dorado **(Torre B3)**	29.566.818/0001-58	Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, CEP 74366-098, Goiânia/GO	207.236	391.842	Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás	Não	Não	Sim
				391.843		Não	Não	Sim
				391.844		Não	Não	Sim
				391.845		Não	Não	Sim
				391.846		Não	Não	Sim
				391.847		Não	Não	Sim
				391.848		Não	Não	Sim
				391.849		Não	Não	Sim
				391.850		Não	Não	Sim
				391.851		Não	Não	Sim
				391.852		Não	Não	Sim
				391.853		Não	Não	Sim
				391.854		Não	Não	Sim
				391.855		Não	Não	Sim
				391.856		Não	Não	Sim
				391.857		Não	Não	Sim
				391.858		Não	Não	Sim
				391.859		Não	Não	Sim

				391.860		Não	Não	Sim
				391.861		Não	Não	Sim
				391.862		Não	Não	Sim
				391.863		Não	Não	Sim
				391.864		Não	Não	Sim
				391.865		Não	Não	Sim
				391.866		Não	Não	Sim
				391.867		Não	Não	Sim
				391.868		Não	Não	Sim
				391.869		Não	Não	Sim
				391.870		Não	Não	Sim
				391.871		Não	Não	Sim
				391.872		Não	Não	Sim
				391.873		Não	Não	Sim
				391.874		Não	Não	Sim
				391.875		Não	Não	Sim
				391.876		Não	Não	Sim
				391.877		Não	Não	Sim
				391.878		Não	Não	Sim
				391.879		Não	Não	Sim
				391.880		Não	Não	Sim
				391.881		Não	Não	Sim
				391.882		Não	Não	Sim
				391.883		Não	Não	Sim
				391.884		Não	Não	Sim
				391.885		Não	Não	Sim
				391.886		Não	Não	Sim

				391.887		Não	Não	Sim
				391.888		Não	Não	Sim
				391.889		Não	Não	Sim
				391.890		Não	Não	Sim
				391.891		Não	Não	Sim
				391.892		Não	Não	Sim
				391.893		Não	Não	Sim
				391.894		Não	Não	Sim
				391.895		Não	Não	Sim
				391.896		Não	Não	Sim
				391.897		Não	Não	Sim
				391.898		Não	Não	Sim
				391.899		Não	Não	Sim
				391.900		Não	Não	Sim
				391.901		Não	Não	Sim
				391.902		Não	Não	Sim
				391.903		Não	Não	Sim
				391.904		Não	Não	Sim
				391.905		Não	Não	Sim
				391.906		Não	Não	Sim
				391.907		Não	Não	Sim
				391.908		Não	Não	Sim
				391.909		Não	Não	Sim
				391.910		Não	Não	Sim
				391.911		Não	Não	Sim
				391.912		Não	Não	Sim
				391.913		Não	Não	Sim

				391.914		Não	Não	Sim
				391.915		Não	Não	Sim
				391.916		Não	Não	Sim
				391.917		Não	Não	Sim
				391.918		Não	Não	Sim
				391.919		Não	Não	Sim
				391.920		Não	Não	Sim
				391.921		Não	Não	Sim
				391.922		Não	Não	Sim
				391.923		Não	Não	Sim
				391.924		Não	Não	Sim
				391.925		Não	Não	Sim
				391.926		Não	Não	Sim
				391.927		Não	Não	Sim
				391.928		Não	Não	Sim
				391.929		Não	Não	Sim
				391.930		Não	Não	Sim
				391.931		Não	Não	Sim
				391.932		Não	Não	Sim
				391.933		Não	Não	Sim
				391.934		Não	Não	Sim
				391.935		Não	Não	Sim
				391.936		Não	Não	Sim
				391.937		Não	Não	Sim
				391.938		Não	Não	Sim
				391.939		Não	Não	Sim
				391.940		Não	Não	Sim

				391.941		Não	Não	Sim
				391.942		Não	Não	Sim
				391.943		Não	Não	Sim
				391.944		Não	Não	Sim
				391.945		Não	Não	Sim
				391.946		Não	Não	Sim
				391.947		Não	Não	Sim
				391.948		Não	Não	Sim
				391.949		Não	Não	Sim
				391.950		Não	Não	Sim
				391.951		Não	Não	Sim
				391.952		Não	Não	Sim
				391.953		Não	Não	Sim
				391.954		Não	Não	Sim
				391.955		Não	Não	Sim
				391.956		Não	Não	Sim
				391.957		Não	Não	Sim
				391.958		Não	Não	Sim
				391.959		Não	Não	Sim
				391.960		Não	Não	Sim
				391.961		Não	Não	Sim

2. Forma de Destinação de Recursos:

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Empreendimento El Dorado (Torre B3)	**Construção**	**R$ 26.165.853,25**	**94,05%**
Empreendimento El Dorado (Torre B4)	**Construção**	**R$ 1.656.773,92**	**5,95%**
TOTAL		**R$ 27.822.627,17**	**100%**

3. Despesas a incorrer (gasto futuro) – Cronograma tentativo e indicativo de utilização dos recursos no Empreendimento Alvo:

3.1. Empreendimento Alvo (Torre B3):

Imóvel: Empreendimento El Dorado (Torre B3)					
1ºSemestre/24	**2ºSemestre/24**	**1ºSemestre/25**	**2ºSemestre/25**	**1ºSemestre/26**	**Total**
R$ 254.547,67	R$ 8.901.068,78	R$ 5.044.383,55	R$ 5.982.926,62	R$ 5.982.926,62	**R$ 26.165.853,25**

O cronograma tentativo e indicativo acima previsto foi elaborado com base nas seguintes premissas que, em conjunto, demonstram a capacidade de a Devedora destinar ao imóvel todo o montante de recursos acima descrito, obtido por meio da Emissão, dentro do prazo dos CRI:

(i) Orçamento total para a construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 31.722.410,99 (trinta e um milhões, setecentos e vinte e dois mil e quatrocentos e dez reais e noventa e nove centavos);

(ii) Valores já incorridos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 2.682.938,56 (dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, novecentos e trinta e oito reais e cinquenta e seis centavos);

(iii) Valores a serem gastos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 26.165.853,25 (vinte e seis milhões, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos) (item “i” - “ii”);

(iv) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3) decorrentes de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado): não se aplica;

(v) Capacidade de alocação de recursos da Emissão no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 26.165.853,25 (vinte e seis milhões, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos) (item “iii” - “iv”);

3.2. Empreendimento Alvo (Torre B4):

Imóvel: Empreendimento El Dorado (Torre B4)					
1ºSemestre/24	**2ºSemestre/24**	**1ºSemestre/25**	**2ºSemestre/25**	**1ºSemestre/26**	**Total**
-	-	-	R$ 613.386,96	R$ 613.386,96	**R$ 1.226.773,92**

O cronograma tentativo e indicativo acima previsto foi elaborado com base nas seguintes premissas que, em conjunto, demonstram a capacidade de a Devedora destinar ao imóvel todo o montante de recursos acima descrito, obtido por meio da Emissão, dentro do prazo dos CRI:

(i) Orçamento total para a construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R$ 28.848.802,81 (vinte e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, oitocentos e dois reais e oitenta e um centavos);

(ii) Valores já incorridos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R$ 1.656.773,92 (um milhão, seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e setenta reais e noventa e dois centavos;

(iii) Valores a serem gastos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R$ 27.723.699,54 (vinte e sete milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos) (item "i" - "ii");

(iv) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4) decorrentes de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado): não se aplica;

(v) Capacidade de alocação de recursos da Emissão no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 27.723.699,54 (vinte e sete milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos) (item "iii" - "iv"); e

(vi) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3) em função da Emissão: R$ 1.226.773,92 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, setecentos e setenta e três reais e noventa e dois centavos).

ANEXO IX-B
MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS À EMISSÃO

[Cidade], [dia] de [mês] de [ano]

À
RIZA SECURITIZADORA S.A.
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162 Butantã
CEP 05501-900 - São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Riza Sec
E-mail: atendimento@rizasec.com.br

C/C:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar
CEP 22640-102
Rio de Janeiro – RJ
At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Período: [data] até [data]

A **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.,** sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 29.566.818/0001-58 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52300045436 ("Devedora"), neste ato representada na forma do seu estatuto social, vem, pelo presente, DECLARAR que os recursos recebidos em virtude da emissão das Debêntures foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório, e correspondem ao valor de R$ [●] ([●]), conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Endereço	Matrícula / Cartório	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos / etapa do projeto (aquisição, construção ou reforma)	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / DOC [x] / e outros)	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre:									**R$ [●]**
Valor total desembolsado à Devedora:									**R$ [●]**
Saldo a destinar:									**R$ [●]**
Valor total da Oferta:									**R$ [●]**

Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis.

Atenciosamente,

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.

TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.

I. **PARTES:**

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 29.566.818/0001-58 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52300045436, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Devedora");

RIZA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**),** companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, brasileiro, natural da cidade de Goiânia, Estado de Goiás, casado sob o regime de comunhão parcial com a Sra. Luciana (abaixo qualificada), engenheiro, portador da carteira profissional nº 6946D, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 389.676.261-34, com endereço profissional na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040 ("Cláudio");

WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, brasileiro, natural da cidade de Morrinhos, Estado de Goiás, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2132464-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 633.354.411-68, com endereço profissional na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040 ("Wênio" e quando em conjunto com Cláudio, simplesmente "Fiadores Pessoas Físicas"); e

CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 2, andar 201-A, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o NIRE 52300018315, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("CCW Participações" ou "Fiador Pessoa Jurídica" e, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, "Fiadores").

Sendo a Devedora, a Debenturista e os Fiadores doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

E, na qualidade de interveniente anuente:

LUCIANA LANDI DE LIMA E SOUZA CARVALHO, brasileira, natural da cidade de Goiânia, Estado de Goiás, casada sob o regime de comunhão parcial com o Sr. Cláudio (acima qualificado), empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 36323642-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº815.610.161-87, com endereço na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua SB-28, quadra 31, lote 5, s/n, loteamento "Portal do Sol", CEP 74.8846-38 ("Luciana" ou "Cônjuge");

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) as Partes celebraram, em 14 de maio de 2024, o *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A."* ("Escritura de Emissão de Debêntures"), conforme aditado;

(b) em [•] de [•] de 2026, foi realizada assembleia especial dos titulares de CRI da primeira série, e dos CRI da terceira série da 152ª emissão da Emissora ("CRI da Primeira Série", "CRI da Terceira Série" e "152ª Emissão dos CRI", respectivamente), em [primeira/segunda] convocação, por meio da qual foram aprovadas, dentre outras matérias ("Assembleia Especial de Investidores"):

(i) a emissão, nos termos previstos no artigo 35, parágrafo 4º, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), de 2 (duas) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da 152ª Emissão, correspondente a 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários de classe sênior em duas séries ("Novos CRI" ou "CRI Sêniores" e, quando referidos em conjunto e indistintamente com os CRI da Primeira Série e os CRI da Terceira Série da 152ª Emissão, os "CRI"), a serem vinculados ao patrimônio separado dos CRI, cujas características estão descritas no **Anexo A** ao presente Aditamento (conforme definido abaixo), com a finalidade de captação de recursos para integralização de 10.000 (dez mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, de séries adicionais a serem emitidas no âmbito da 2ª (segunda) emissão da **Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.566.818/0001-58 ("Emissão de Debêntures", "Novas Debêntures", "Debêntures da Quarta Série", "Debêntures da Quinta Série" e "Devedora", respectivamente), em adição às debêntures da 1ª (primeira) série e das debêntures da 3ª (terceira) série emitidas pela Devedora no âmbito da Emissão de Debêntures ("Debêntures da Primeira Série", e "Debêntures da Terceira Série", respectivamente), sendo as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Quarta Série e as Debêntures da Quinta Série, em conjunto e indistintamente, "Debêntures"), a serem subscritas pela Emissora por meio da celebração de aditamento ao "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis*

em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.", celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos direitos creditórios imobiliários decorrentes serão representados por nova cédula de crédito imobiliária ("Nova CCI" ou "CCI 004") a ser emitida pela Emissora que, por sua vez, será o lastro dos Novos CRI;

(ii) a dispensa da realização de auditoria jurídica da Devedora, da Securitizadora ou de qualquer ativo vinculado como garantia da operação (*due diligence*) para a emissão dos CRI Sêniores;

(iii) a emissão de 2 (duas) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários, de classe sênior, na mesma 152ª (centésima quinquagésima segunda) Emissão da Securitizadora e vinculados ao patrimônio separado dos CRI, de 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários de classe sênior em duas séries ("Novos CRI" ou "CRI Sêniores") e a realização da oferta primária de distribuição dos CRI Sêniores da Primeira Série, com as características já definidas no âmbito do Termo de Securitização ("Oferta da Primeira Série Sênior"), de 7.000 (sete mil) CRI Sênior da Primeira Série, até o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da Oferta da Primeira Série Sênior;

(iv) a transformação da Primeira Série dos CRI e da Terceira Série dos CRI, cujas ofertas já foram encerradas e que possuem CRI em Circulação, em classe subordinada, subclasse júnior e subclasse mezanino, respectivamente ("Transformação") instituindo a subordinação destas entre si e com relação às novas séries da classe sênior emitidas, sendo certo que suas características serão as constantes do Termo de Securitização;

(v) a concessão de carência de 12 (doze) meses das parcelas de Remuneração (conforme definidas no Termo de Securitização), repactuando o fluxo de pagamentos das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Terceira Série, dos CRI Junior e dos CRI Mezanino, conforme apresentado no âmbito de material de apoio à Assembleia Especial de Investidores ("Período de Carência");

(vi) aprovação para que o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série passe a utilizar a Taxa DI com defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis ao invés de 2 (dois) Dias Úteis da data de cálculo da Remuneração, conforme cláusula 7.4.2, item (iv) do Termo de Securitização;

(vii) a alteração para reduzir: (a) o índice da Razão Mínima de Garantia prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização, no *Instrumento Particular de Alienação de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Alienação Fiduciária"), no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), e nos demais documentos da Emissão de CRI, passando de 140% (cento e quarenta por cento) para 130% (cento e trinta por cento); e (ii) o IGFL de 120% (cento e vinte por cento) para 100% (cem por cento), respeitado o Período de Carência, em que o IGFL não será calculado, sendo retomado na Data de Verificação

correspondente ao mês imediatamente subsequente ao encerramento do Período de Carência, a ser calculado na forma prevista no Termo de Securitização ("Nova Razão Mínima de Garantia" e "Novo IGFL");

(viii) a alteração do valor mínimo de venda dos Imóveis) passando de R$ 6.100,00 (seis mil e cem reais), conforme previsto na cláusula 9.2 em seu item "xx" do Termo de Securitização, para R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por metro quadrado ("Novo Valor Mínimo de Venda");

(ix) a criação de novo *covenant* financeiro que deverá ser observado pela Devedora e auferido pela Securitizadora, conforme análise do Relatório de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização) a partir da data de aprovação da matéria em Assembleia, considerando que a Devedora deverá realizar trimestralmente, a venda de no mínimo 4 (quatro) Unidades (conforme definido no Termo de Securitização), observado o Novo Valor Mínimo de Venda dos Imóveis, sob pena de seu descumprimento, não sanado em até 30 (trinta) dias após o encerramento do respectivo trimestre, ocasionar hipótese de vencimento antecipado não-automático ("Índice Mínimo de Vendas");

(x) a alteração do valor de constituição do Fundo de Reserva, tendo em vista a emissão dos Novos CRI, de R$ 685.441,58 (seiscentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e um reais e cinquenta e oito centavos) para R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ("Valor de Constituição do Fundo de Reserva"), sendo certo que o mesmo deverá ser exclusivamente utilizado em favor das séries Sêniores, enquanto as mesmas estiverem vigentes;

(xi) a alteração do valor de constituição do Fundo de Despesas, tendo em vista a emissão dos Novos CRI, de R$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) para R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para R$ 100.000,00 (cem mil reais);

(xii) a retenção, no Fundo de Obras, após o pagamento das despesas à emissão dos CRI Sêniores, do preço de integralização dos CRI Sêniores no Fundo de Obras, bem como aprovar que a Securitizadora poderá realizar o pagamento diretamente, com recursos do Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora, dos fornecedores e prestadores de serviço do Empreendimento previamente cadastrados e validados pelo compliance da Securitizadora e mediante apresentação de documentação fiscal comprobatória nos termos da minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio ("Retenção para Fundo de Obras");

(xiii) a constituição da garantia representada pela alienação fiduciária de ações equivalente a 20% (vinte por cento) das ações emitidas pela Devedora, de titularidade da CCW Participações, em garantia das Obrigações Garantidas, com condição resolutiva até a quitação integral dos CRI Sêniores ("Alienação Fiduciária de Ações");

(xiv) aprovar a modificação dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previsto na cláusula 9.1 do Termo de Securitização, e na cláusula 9.1 da Escritura de

Emissão de Debêntures, para que passem a vigorar como Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, bem como estabelecer novos quóruns de deliberação futuros para aprovação ou não da declaração de vencimento antecipado, de acordo com a minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio;

(xv) a alteração do inteiro teor do Termo de Securitização de forma a refletir (1) a emissão dos Novos CRI, e a Transformação, bem como a estipulação dos termos e condições das novas séries de classe sênior da Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando às novas despesas flat e recorrentes decorrentes da emissão dos Novos CRI, descritos no Anexo C ao Material de Apoio; (2) as condições da Oferta dos CRI Sêniores, incluindo mas não limitada às condições precedentes de integralização dos CRI Sêniores (3) redução do percentual da Razão Mínima de Garantia e do IGFL, bem como da alteração da metodologia de cálculo (4) a criação do Índice Mínimo de Venda; (5) alteração do Valor de Constituição do Fundo de Reserva; (6) alteração do Valor do Fundo de Despesas e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; (7) alteração do fluxo de pagamentos com o Período de Carência; (8) alteração do Valor Mínimo de Venda dos Imóveis; (9) alteração da quantidade de Dias Úteis de defasagem na utilização da Taxa DI para o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série; (10) constituição da garantia representada pela Alienação Fiduciária de Ações; (11) a Retenção para Fundo de Obras, nos termos da minuta constantes da minuta do aditamento ao Termo de Securitização, prevista do Anexo E ao Material de Apoio; (12) Alteração das hipóteses de vencimento antecipado automático e dos quóruns de deliberação; e (13) alteração da cascata de pagamentos, de forma a refletir a subordinação;

(c) as Partes decidem alterar a Escritura de Emissão de Debêntures para refletir as alterações aprovadas nos termos da Assembleia Especial de Investidores; e

(d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento (conforme abaixo definido), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*" ("Aditamento"), que a partir de sua celebração passa a ser referido como "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*" de acordo com os termos e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado neste Aditamento, (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado previsto neste Aditamento ou na Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

2. ALTERAÇÕES

2.1 As Partes desejam alterar o inteiro teor da Escritura de Emissão de Debêntures, de forma a refletir as matérias deliberadas e aprovadas na Assembleia Especial de Investidores, conforme descritas nos "Considerandos" deste Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam expressamente ratificadas pelas Partes todas as demais cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures não modificadas expressamente por este Aditamento que passará a viger conforme a versão consolidada da Escritura de Emissão de Debêntures constante do **Anexo B** ao presente Aditamento.

3.2. No caso de qualquer conflito entre os termos e condições deste Aditamento e do Escritura de Emissão de Debêntures, prevalecerão os termos e condições do Escritura de Emissão de Debêntures.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As disposições da Escritura de Emissão de Debêntures complementam o presente Aditamento para efeito de interpretação e perfeito entendimento dos negócios aqui tratados.

4.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando seus sucessores a qualquer título e respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade

5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, FORO E ASSINATURA ELETRÔNICA

5.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser regidos, interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Aditamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.3. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados

serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

5.4. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via digital, dispensada a presença de testemunhas nos termos do artigo 784, III, § 4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

(Página de assinaturas seguem nas páginas a seguir)

(Página de Assinaturas 1/2 do "Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.", celebrado em [•] de [•] de 2026)

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.
Devedora

_____ _____

RIZA SECURITIZADORA S.A.
Debenturista

(Página de Assinaturas 2/2 do "Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.", celebrado em [•] de [•] de 2026)

CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES
Fiador
CPF/MF: 389.676.261-34
E-mail: claudio@newinc.com.br

LUCIANA LANDI DE LIMA E SOUZA CARVALHO
Outorga Uxória
CPF/MF: 815.610.161-87
E-mail: lucianalandi123@gmail.com

WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA
Fiador
CPF/MF: 633.354.411-68
E-mail: wenio@newinc.com.br

CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.
Fiadora

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

ANEXO A | DESPESAS *FLAT* DOS CRI SÊNIORES

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R$ 2.100,00	0,00%	R$ 2.100,00	R$ -	R$ -	R$ 2.100,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ -	R$ 9.919,00	0,14%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ -	R$ -	R$ 1.416,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 7.013,97	0,00%	R$ 7.013,97	R$ -	R$ -	R$ 7.013,97	0,10%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ -	R$ -	R$ 70,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ -	R$ -	R$ 210,00	0,00%
Riza Sec	Distribuição	FLAT	R$ 5.000,00	9,65%	R$ 5.534,03	R$ -	R$ -	R$ 5.534,03	0,08%
Riza Sec	Emissão	FLAT	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	R$ -	R$ -	R$ 16.602,10	0,24%
Riza Sec	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ -	R$ -	R$ 1.106,81	0,02%
AVIN	Estruturação	FLAT	R$ 150.000,00	19,53%	R$ 186.404,87	R$ -	R$ -	R$ 186.404,87	2,66%
B.Side	Reestruturação	FLAT	R$ 937.500,00	19,40%	R$ 1.163.151,36	R$ -	R$ -	R$ 1.163.151,36	16,62%
Coelho Advogados	Assessor Legal	FLAT	R$ 238.778,11	15,00%	R$ 280.915,42	R$ -	R$ -	R$ 280.915,42	4,01%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ -	R$ -	R$ 11.599,65	0,17%
OT	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ -	R$ 3.414,91	0,05%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ -	R$ 3.414,91	0,05%
Riza Sec	Background Check	FLAT	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ -	R$ -	R$ 210,00	0,00%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação (1ª Parcela)	FLAT	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ -	R$ -	R$ 430,40	0,01%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ 11.599,65	R$ 11.599,65	R$ -	0,17%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ -	0,05%
TBD	Auditoria	ANUAL	R$ 2.915,50	14,25%	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ -	0,05%
TBD	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,04%
Riza Sec	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ 13.281,72	R$ 13.281,72	R$ -	0,19%
AVIN	Taxa de Assessoria	MENSAL	R$ 5.000,00	19,53%	R$ 6.213,50	R$ 74.562,00	R$ 74.562,00	R$ -	1,07%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação	MENSAL	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ 5.164,80	R$ 5.164,80	R$ -	0,07%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ 960,00	R$ -	0,01%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ 840,00	R$ -	0,01%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$ 140,00	R$ 1.680,00	R$ 1.680,00	R$ -	0,02%
B3 | CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R$ 56,00	0,00%	R$ 56,00	R$ 672,00	R$ 672,00	R$ -	0,01%
Total			**R$ 0,00**	**R$ -**	**R$ 1.721.584,70**	**R$ 118.695,08**	**R$ 118.695,08**	**R$ 1.693.513,43**	**25,89%**

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R$ 900,00	0,00%	R$ 900,00	R$ -	R$ 900,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ 9.919,00	0,33%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ -	R$ 1.416,00	0,05%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 7.013,97	0,00%	R$ 7.013,97	R$ -	R$ 7.013,97	0,23%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 30,00	0,00%	R$ 30,00	R$ -	R$ 30,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 90,00	0,00%	R$ 90,00	R$ -	R$ 90,00	0,00%
Riza Sec	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ -	R$ 1.106,81	0,04%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ -	R$ 11.599,65	0,39%
OT	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ 3.414,91	0,11%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ 3.414,91	0,11%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação (1ª Parcela)	FLAT	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ -	R$ 430,40	0,01%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ -	0,11%
TBD	Auditoria	ANUAL	R$ 2.915,50	14,25%	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ -	0,11%
TBD	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,10%
Riza Sec	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ 13.281,72	R$ -	0,44%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação	MENSAL	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ 5.164,80	R$ -	0,17%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,03%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,03%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 60,00	0,00%	R$ 60,00	R$ 720,00	R$ -	0,02%
B3 | CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R$ 24,00	0,00%	R$ 24,00	R$ 288,00	R$ -	0,01%
Total			**R$ 0,00**	**R$ -**	**R$ 49.481,77**	**R$ 31.189,43**	**R$ 39.335,65**	**2,35%**

ANEXO B | CONSOLIDAÇÃO AO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 5 (CINCO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.

Celebrado entre

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.,
como Devedora,

RIZA SECURITIZADORA S.A.,
como Debenturista

CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES
WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA
CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.
como Fiadores

e

LUCIANA LANDI DE LIMA E SOUZA CARVALHO
para fins da outorga uxória

Celebrado em 14 de maio de 2024, conforme aditado em [•] de [•] de 2026.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 5 (CINCO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.

II. Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Devedora:

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 29.566.818/0001-58 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52300045436, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Devedora").

III. De outro lado, na qualidade de Debenturista:

RIZA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**,** companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista").

III. Na qualidade de fiadores:

CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, brasileiro, natural da cidade de Goiânia, Estado de Goiás, casado sob o regime de comunhão parcial com a Sra. Luciana (abaixo qualificada), engenheiro, portador da carteira profissional nº 6946D, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 389.676.261-34, com endereço profissional na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040 ("Cláudio");

WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, brasileiro, natural da cidade de Morrinhos, Estado de Goiás, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2132464-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 633.354.411-68, com endereço profissional na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040 ("Wênio" e quando em conjunto com Cláudio, simplesmente "Fiadores Pessoas Físicas"); e

CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 2, andar 201-A, Edifício Terra Office, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEG sob o NIRE 52300018315, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("CCW Participações" ou "Fiador Pessoa Jurídica" e, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, "Fiadores").

Sendo a Devedora, a Debenturista e os Fiadores doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

IV Na qualidade de interveniente anuente:

LUCIANA LANDI DE LIMA E SOUZA CARVALHO, brasileira, natural da cidade de Goiânia, Estado de Goiás, casada sob o regime de comunhão parcial com o Sr. Cláudio (acima qualificado), empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 36323642-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº815.610.161-87, com endereço na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua SB-28, quadra 31, lote 5, s/n, loteamento "Portal do Sol", CEP 74.8846-38 ("Luciana" ou "Cônjuge");

Resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em 5 (Cinco) Séries, para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), de acordo com os termos e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas com letras maiúsculas deverão ter os significados previstos abaixo:

"Afiliadas":	Significa qualquer dos seus controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (conforme definições previstas na Lei das Sociedades por Ações) e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração.
"Agente Fiduciário dos CRI":	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91.
"Agente de Monitoramento" ou "Agente Medidor de Obras":	Significa a **PLATAFORMA TRINUS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, número 325, Qd. C14, Lt. 10/13, Sala 1908, Condomínio

	Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 28.788.205/0001-00.
"ANBIMA":	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI":	Significa a CCI 001, a CCI 003, CCI 004 e a CCI 005, quando em conjunto.
"CCI 001":	Significa a cédula de crédito imobiliário 001, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Primeira Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 002":	Significa a cédula de crédito imobiliário 002, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Segunda Série, emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI e cancelada em 22 de dezembro de 2025.
"CCI 003":	Significa a cédula de crédito imobiliário 003, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Terceira Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 004":	Significa a cédula de crédito imobiliário 004, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Quarta Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 005":	Significa a cédula de crédito imobiliário 005, integral, representativa da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Debêntures da Quinta Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"Código de Processo Civil":	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Contrato de Alienação Fiduciária":	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 14 de maio de

	2024, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorgou a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960, 391.961, 407.504, 407.505, 407.506, 407.507, 407.508, 407.509, 407.510, 407.511, 407.512, 407.513, 407.514, 407.515, 407.516 e 407.517, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás, conforme aditado.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em [•], entre CCW Participações, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora na qualidade de fiduciária, e a Devedora na qualidade de interveniente anuente.
"Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série":	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 152ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização"*, celebrado em 14 de maio de 2024, entre o Coordenador Líder dos CRI da Primeira Série e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da Devedora.
"Coordenador Líder da Primeira Série":	Significa a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, que intermediou a Oferta da Primeira Série.

"CRI Junior"	Os certificados de recebíveis imobiliários, da classe subordinada, subclasse júnior, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 001, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60.
"CRI da Segunda Série:	Os certificados de recebíveis imobiliários, da 2ª (segunda) série, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 002, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60, cancelados em 22 de dezembro de 2025.
"CRI Mezanino:	Os certificados de recebíveis imobiliários, da classe subordinada, subclasse mezanino, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 003, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60.
"CRI Sêniores":	Os CRI Sênior da Primeira Série e os CRI Sênior da Segunda Série, em conjunto e indistintamente.
"CRI Sênior da Primeira Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, da primeira série, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 004, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60.
"CRI Sênior da Segunda Série":	Os certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, da segunda série, da 152ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI 005, nos termos do artigo 22 da Lei nº 14.430 e do artigo 2°, inciso VI da Resolução CVM 60.
"CRI":	Significam Os CRI Junior, os CRI Mezanino e os CRI Sêniores, em conjunto e indistintamente.
"CRI em Circulação":	Significa, para fins de constituição de quórum, os CRI emitidos pela Securitizadora que ainda não tiverem sido resgatados e/ou liquidados, excluídos aqueles que a Devedora ou a Securitizadora possuírem em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Devedora e/ou da Securitizadora e/ou a quaisquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
"CVM":	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Debêntures":	Significam as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Quarta Série e as Debêntures da Quinta Série, em conjunto e indistintamente.

"Debêntures da Primeira Série":	Significam as Debêntures da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória.
"Debêntures da Segunda Série":	Significam as Debêntures da 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, canceladas em 22 de dezembro de 2025.
"Debêntures da Terceira Série":	Significam as Debêntures da 3ª (terceira) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, para colocação privada, da Devedora.
"Debêntures da Quarta Série":	Significam as Debêntures da 4ª (quarta) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, em 5 (cinco) séries, para colocação privada, da Devedora.
"Debêntures da Quinta Série":	Significam as Debêntures da 5ª (quinta) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, em 5 (cinco) séries, para colocação privada, da Devedora.
"Debenturista":	Significa a **RIZA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
"Demonstrações Financeiras da Devedora":	Significa as demonstrações financeiras, anuais e/ou trimestrais, conforme o caso, da Devedora.
"Dia Útil":	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
"Direitos Creditórios Imobiliários":	Significa os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a obrigação de pagamento do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
"Documentos da Operação":	Significam, em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vii) Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série; (viii) o termo de adesão ao Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série, se aplicável; (ix) o Contrato de Agente de Monitoramento; (x) as declarações de

	veracidade a serem emitidas pela Devedora, pelos Fiadores e pela Securitizadora; (xi) as declarações exigidas pela Resolução CVM 60; (xii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (xiii) os Boletins de Subscrição dos CRI, nos quais estará contida a declaração de investidores profissionais da Oferta; (xiv) o sumário de securitização da Oferta dos CRI da Primeira Série; (xv) o sumário de securitização da Oferta dos CRI da Segunda e da Terceira Séries; (xvi) o sumário de securitização da Oferta dos CRI Sêniores; (xvii) material publicitário, se aplicável; e (xviii) os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta.
"Efeito Adverso Relevante":	Significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a respectiva sociedade, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da respectiva sociedade; e/ou (ii) possa afetar relevantemente a capacidade da respectiva sociedade de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado em 14 de maio de 2024, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado.
"Instituição Custodiante":	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante.
"Investidores Profissionais":	Significa os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30.
"JUCEG":	Significa a Junta Comercial do Estado de Goiás.
"JUCESP":	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei nº 6.385":	Significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 9.514":	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Obrigações Garantidas":	Significa todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado,

	inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações (i) relacionadas a esta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação; e (iii) devidas pela Devedora à Securitizadora, conforme previsto em quaisquer dos Documentos da Operação, o que inclui o pontual e integral pagamento das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive custos e despesas recorrentes em relação à emissão dos CRI, custos e despesas para cobrança das prestações, custos e despesas para constituição, registro, manutenção e/ou excussão de garantias, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos.
"Oferta da Primeira Série":	Significa a distribuição pública dos CRI da Primeira Série, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) foi destinada aos Investidores Profissionais; (ii) foi 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 Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
"Oferta da Segunda e Terceira Séries":	significa a distribuição pública dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) foi destinada aos Investidores Profissionais; (ii) foi intermediada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60; e (iii) não estará sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
"Oferta dos CRI Sêniores da Primeira Série":	Significa a distribuição pública dos CRI Sênior da Primeira Série, sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60; e (iii) não estará sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.
"Oferta dos CRI Sêniores da Segunda Série":	Significa quando da sua realização, a distribuição pública dos CRI Sênior da Segunda Série, que ocorrerá sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60; e (iii) não estará sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução CVM 160.

"Ofertas":	Significa Oferta da Primeira Série, a Oferta da Segunda e Terceira Séries, a Oferta dos CRI Sênior da Primeira Série e a Oferta dos CRI Sênior da Segunda Série, quando definidos em conjunto e indistintamente.
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 80":	Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
"Saldo Devedor das Debêntures":	Significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou ainda Valor Nominal Unitário Atualizado, da respectiva série, se aplicável, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso.
"Sistema de Vasos Comunicantes":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4 desta Escritura de Emissão de Debêntures.
"Taxa DI":	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro – DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br);
"Termo de Securitização":	Significa o *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 152ª Emissão, de Classe Sênior em Duas Séries e de Classe Subordinada, subclasse Mezanino e subclasse Junior, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado em 14 de maio de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado.
"Titulares de CRI Junior" ou, individualmente, "Titular de CRI Junior":	Significam os titulares dos CRI Junior, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI Mezanino" ou, individualmente, "Titular de CRI Mezanino":	Significam os titulares dos CRI Mezanino, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI Sêniores da Primeira Série" ou, individualmente, "Titular de	Significam os titulares dos CRI Sêniores da Primeira Série, a qualquer tempo.

CRI Sêniores da Primeira Série":	
"Titulares de CRI Sêniores da Segunda Série" ou, individualmente, "Titular de CRI Sêniores da Segunda Série":	Significam os titulares dos CRI Sêniores da Segunda Série, a qualquer tempo.
"Titulares de CRI Sêniores" ou, individualmente, "Titular de CRI Sêniores":	significam os Titulares de CRI Sêniores da Primeira Série e os Titulares de CRI Sêniores da Segunda Série, quando referidos em conjunto e indistintamente.
"Titulares de CRI" ou, individualmente, "Titular de CRI":	significam os Titulares de CRI Júnior, os Titulares de CRI Mezanino e os Titulares de CRI Sêniores, quando referidos em conjunto e indistintamente.

1.2. Interpretações. Para efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a menos que o contexto exija de outra forma:

(i) qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão de Debêntures a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão de Debêntures, salvo previsão expressa em contrário;

(ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;

(iii) qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão de Debêntures não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação desta Escritura de Emissão de Debêntures. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, esta Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser interpretada como se redigida conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;

(vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

(viii) o preâmbulo e os anexos integram esta Escritura de Emissão de Debêntures e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que qualquer referência a esta Escritura de Emissão de Debêntures deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;

(ix) referências a esta Escritura de Emissão de Debêntures ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretados como referências a esta Escritura de Emissão de Debêntures ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(x) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e

(xi) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão de Debêntures.

2. AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO

2.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada de acordo (i) com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 14 de maio de 2024, cuja ata foi registrada perante a JUCEG sob o nº 20241667402, em data 20 de maio de 2024, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021, em 25 de maio de 2024, na qual foram deliberados e aprovados os termos e condições das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, nos termos do estatuto social da Devedora e do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações ("AGE 1 da Devedora"); (ii) rerratificada pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 18 de junho de 2025, cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021, na qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da 3ª (terceira) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, nos termos do estatuto social da Devedora e do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações ("AGE 2 da Devedora"); e (iii) Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em [•] de [•] de 2026, cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021, na qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da 4ª (quarta) série e da 5ª (quinta) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, nos termos do estatuto social da Devedora e do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações ("AGE 3 da Devedora" e, quando referida em conjunto com a AGE 1 da Devedora e com a AGE 2 da Devedora, "AGE da Devedora") (em conjunto, "Emissão").

3. AUTORIZAÇÃO DAS GARANTIAS

3.1. A outorga de cada uma das Garantias (conforme definido abaixo) previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures foi devidamente aprovada da seguinte forma:

(a) Fiança: a prestação da Fiança pelos Fiadores Pessoas Físicas foi devidamente autorizada na forma da lei, e a Fiança prestada pela CCW Participações (i) foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária da CCW Participações, realizada em 14 de maio de 2024, cuja ata foi registrada perante a JUCEG sob o nº 20241667682, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021, em 20 de maio de 2024 ("Aprovação 1 CCW Participações"); (ii) rerratificada por meio da Assembleia Geral Extraordinária da CCW Participações, realizada em 18 de junho de 2025, cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021 ("Aprovação 2 CCW Participações"); e (iii) Assembleia Geral Extraordinária da CCW Participações, realizada em [•] de [•] de 2026, cuja ata será registrada perante a JUCEG, e publicada na Central de Balanços, nos termos da Portaria ME nº 12.071/2021 ("Aprovação 3 CCW Participações" e, em conjunto com a Aprovação 1 CCW Participações e a Aprovação 2 CCW Participações, "Aprovações CCW Participações"; sendo as Aprovações CCW Participações, em conjunto com as AGE da Devedora, as "Aprovações Societárias");

(b) Cessão Fiduciária: por meio das AGE da Devedora; e

(c) Alienação Fiduciária de Imóveis: por meio das AGE da Devedora.

4. REQUISITOS

4.1. Arquivamento e publicação das atas das Aprovações Societárias

4.1.1. As atas das Aprovações Societárias foram ou serão, conforme o caso: (a) arquivadas na JUCEG; e (b) publicadas de forma eletrônica, nos termos do artigo 62, inciso I, artigos 289 c/c 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, e da Portaria ME nº 12.071, de 7 de outubro de 2021, conforme em vigor, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do respectivo registro perante a JUCEG.

4.1.2. O protocolo das Aprovações Societárias na JUCEG deverá ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, sendo certo que a Devedora deverá, ainda, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) com a devida chancela digital da JUCEG da referida ata devidamente registrada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro, sendo certo que referidos registros deverão ser obtidos em até 10 (dez) Dias Úteis contados do protocolo.

4.1.2.1. Para todos os fins da presente Escritura de Emissão de Debêntures, as comunicações e envio de informações ao Agente Fiduciário dos CRI será feita ao seguinte endereço eletrônico,

o qual consta do Termo de Securitização: af.controles@oliveiratrust.com.br e/ou af.assembleias@oliveiratrust.com.br, conforme o caso.

4.2. Registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos na JUCEG e no Registro de Títulos e Documentos

4.2.1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, serão registrados (i) na JUCEG, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações em vigor à época de sua respectiva celebração, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do protocolo, prorrogáveis por igual período em caso de exigências apresentadas pela JUCEG, desde que a Devedora comprove que está atuando diligentemente para cumpri-las, exceto pelos aditamentos celebrados após a entrada em vigor da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, os quais não estarão sujeitos a registro na JUCEG, nos termos da nova redação dada ao artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Goiânia, Estado de Goiás ("Cartório de RTD"), no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar da Data de Emissão, nos termos do artigo 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei de Registros Públicos"), prorrogáveis por igual período em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de RTD, desde que a Devedora comprove que está atuando diligentemente para cumpri-las, sendo certo que os respectivos protocolos na JUCEG e no Cartório de RTD devem ser realizados no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, sendo que a Devedora deverá enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEG e a evidência de registro no Cartório de RTD no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos respectivos registros.

4.3. Registro para Colocação e Negociação

4.3.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, 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 Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

4.3.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

4.3.3. As transferências das Debêntures serão registradas pela Devedora em seu "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas"), desde que realizadas em conformidade com esta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que referida transferência é condição precedente para integralização das Debêntures.

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

4.3.5. 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.

4.3.6. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 4.3.3 acima.

4.4. Dispensa de registro na CVM e registro na ANBIMA

4.4.1. A presente Emissão se trata de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM ou na ANBIMA.

5. OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA

5.1. De acordo com o estatuto social da Devedora atualmente em vigor, a Devedora tem por objeto social (i) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais em empreendimento localizado na sede social, (ii) a administração integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades habitacionais integrantes do empreendimento, (iii) a prática de todos os atos relativos à implantação, bem como os atos necessários à satisfação dos direitos da Devedora e das obrigações assumidas perante terceiros; (iv) a contratação de terceiro qualificado para colaborar com a realização do empreendimento; e (v) construção civil.

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1 Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídas as deduções necessárias para o pagamento das Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) e para a constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, conforme definidos abaixo, serão integralmente destinados ao custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora

("Empreendimento Alvo"), conforme descrito no Anexo I, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula 6 ("Destinação de Recursos").

6.1.1. O Anexo I a esta Escritura de Emissão de Debêntures descreve a destinação futura dos referidos recursos objeto da Destinação de Recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento Alvo.

6.2. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, no último dia dos meses de outubro e maio, com início em 30 de outubro de 2024, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1 acima, nos termos do Anexo II deste instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da das Debêntures, respeitado aqui previsto.

6.2.1. Para os fins desta Cláusula 6 "Documentos Comprobatórios" significam os termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência em caso de aquisição, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago) em caso de construção e reforma, podendo, ainda, ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

6.2.2. O acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo será realizado pelo Agente de Monitoramento, de modo que a análise da Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI estará restrita aos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

6.3. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos Comprobatórios enviados pela Devedora, verificará o valor comprovado a cada ciclo, de forma que a Devedora se obriga desde já em empregar os recursos para os fins acima previstos para fins de comprovação da destinação dos recursos. Dessa forma, a Devedora reconhece que apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos 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.

6.4. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Escritura de Emissão de Debêntures, exclusivamente de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 6.1 acima, bem como conforme as demais disposições da presente Cláusula 6, sob pena de vencimento antecipado automático das Debêntures.

6.5. Esta Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser objeto de aditamento, após aprovação em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), para fins de atualização dos imóveis objeto de destinação futura constantes do Anexo I, conforme previsto na Cláusula 6.6 abaixo.

6.6. Qualquer eventual inserção, durante a vigência dos CRI, de novo empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora a ser objeto da Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos nos termos no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures, dependerá de prévia e expressa aprovação da Securitizadora por meio de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que deverá ser realizado aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures nos termos da Cláusula 6.5 acima, ao Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

6.7. A Devedora declara que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo.

6.7.1. Fica desde já estabelecido que não será necessária aprovação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, para a contratação de qualquer operação de crédito pela Devedora para o desenvolvimento das demais torres do Empreendimento Alvo que não são objeto da Destinação de Recursos objeto da presente Emissão, desde que observado o Índice Financeiro previsto na presente Escritura de Emissão de Debêntures.

6.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, em razão de comprovada fraude, culpa, dolo ou má-fé da Devedora, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 6.

6.9. Cronograma – Destinação de Recursos. Os recursos captados por meio da Emissão deverão ser destinados ao Empreendimento Alvo até 60 (sessenta) dias anteriores à data de vencimento dos CRI da Terceira Série, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo I, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora com relação à destinação e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da destinação perdurarão até o vencimento original dos CRI da Terceira Série ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.9.1. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

6.9.2. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos da integralização das Debêntures, que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às obras do Empreendimento Alvo, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 6.2 na periodicidade prevista em referida cláusula.

6.10. Adicionalmente às disposições acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos, cópia digital dos Documentos Comprobatórios que julgar necessária para acompanhamento da Destinação de Recursos. Caso seja necessária também a entrega de vias físicas de quaisquer dos Documentos Comprobatórios, em adição à obrigação anteriormente descrita, as Partes desde já estabelecem o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para que a Devedora entregue referidas vias físicas ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que não seja estabelecido prazo menor pelo respectivo órgão regulador e fiscalizador.

7. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

7.1. Número da Emissão. As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Devedora.

7.2. Valor total da Emissão. O valor total da Emissão será de R$ 40.506.000,00 (quarenta milhões quinhentos e seis mil reais, na respectiva Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 12.406.000,00 (doze milhões e quatrocentos e seis mil reais) referente às Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo), montante este que reflete distribuição parcial dos CRI da Primeira Série após o encerramento da Oferta da Primeira Série; (ii) Zero às Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), dado que as Debêntures da Segunda Série foram canceladas em 22 de dezembro de 2025; (iii) R$ 18.100.000,000 (dezoito milhões e cem mil reais) referente às Debêntures da Terceira Série (conforme definido abaixo); (iv) R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), referentes às Debêntures da Quarta Série (conforme definido abaixo); e (v) R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) referentes às Debêntures da Quinta Série (conforme definido abaixo)

Quantidade. Foram emitidas 40.506 (quarenta mil e quinhentas e seis) Debêntures, sendo (i) 12.406 (doze mil e quatrocentos e seis) Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série"), montante este que reflete a distribuição parcial dos CRI da Primeira Série após o encerramento da Oferta da Primeira Série; (ii) zero Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série"), sendo certo

que as Debêntures da Segunda Série foram canceladas em 22 de dezembro de 2025; (iii) 18.100 (dezoito mil e cem) Debêntures da terceira série ("Debêntures da Terceira Série"); (iv) 7.000 (sete mil) Debêntures da quarta série ("Debêntures da Quarta Série"); e (v) 3.000 (três mil) Debêntures da quinta série ("Debêntures da Quinta Série").

7.3. Série. A Emissão será realizada em 5 (cinco) séries, quais sejam, a 1ª (primeira) série, a 2ª (segunda) série a 3ª (terceira) série, a 4ª (quarta) série e a 5ª (quinta) série, sendo a quantidade de Debêntures alocada (i) na primeira série, de 12.406 (doze mil e quatrocentos e seis) Debêntures da Primeira Série; (ii) na segunda série, de 0 (zero) Debêntures da Segunda Série, cancelada em 22 de dezembro de 2025; (iii) na terceira série, de 18.100 (dezoito mil e cem) Debêntures da Terceira Série; (iv) 7.000 (sete mil) Debêntures da Quarta Série; e (v) 3.000 (três mil) Debêntures da Quinta Série.

7.4. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, em cada uma das Datas de Integralização (conforme definido abaixo), sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores.

7.5. Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures sem aprovação da Debenturista. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente quando tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade: (i) de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, do Cartório de RTD, dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, da junta comercial competente e/ou demais reguladores; (ii) de alteração para correção de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) de alteração para atualização dos dados cadastrais das partes envolvidas, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; (iv) de alterar a remuneração dos prestadores de serviço descritos indicados nos Anexos III-A, III-B e III-C ; e (v) de proceder a modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

7.6. Vinculação à Emissão de CRI. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização, até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes ("Operação"), sendo certo que os CRI serão distribuídos, pela instituição intermediária contratada para a respectiva Oferta (conforme definido abaixo), por meio de oferta pública de distribuição primária, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 e seus respectivos incisos da Resolução CVM 30 ("Investidores Profissionais"), os quais, desde que subscrevam os CRI, serão considerados Titulares de CRI.

7.7.1. Observado o disposto no Termo de Securitização, o Coordenador Líder da Primeira Série intermediou a Oferta da Primeira Série, nos termos do Contrato de Distribuição da Primeira Série. A Oferta das Segunda e Terceira Séries, por sua vez, foi intermediada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60, sendo certo que a negociação dos termos de contratação da Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, é de responsabilidade da Devedora, a qual arcará com as despesas relacionadas, mediante retenção de recursos da integralização das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série. A Oferta da Quarta Série será intermediada pela Emissora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60, sendo certo que a negociação dos termos de contratação da Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI da Quarta Série, é de responsabilidade da Devedora, a qual arcará com as despesas relacionadas, mediante retenção de recursos da integralização das Debêntures da Quarta Série.

7.7.2. As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Direitos Creditórios Imobiliários, e reconhecem que, para consecução da Operação, é essencial que os Direitos Creditórios Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

7.7.3. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 7.7 acima, a Devedora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

7.7.4. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer assembleia geral convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no Termo de Securitização.

8. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

8.1. Data de Emissão das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série será o dia 14 de maio de 2024 ("Data de Emissão das Debêntures da Primeira e Segunda Séries").

8.2. Data de Emissão das Debêntures da Terceira Série. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures da Terceira Série será o dia 17 de junho de 2025 ("Data de Emissão das Debêntures da Terceira Série").

8.3. Data de Emissão das Debêntures da Quarta Série. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures da Quarta Série será o dia 30 de julho de 2026 ("Data de Emissão das Debêntures da Quarta Série").

8.4. Data de Emissão das Debêntures da Quinta Série. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures da Quinta Série será o dia 28 de setembro de 2026 ("Data de Emissão das Debêntures da Quinta Série" e, quando referidas em conjunto e indistintamente com as Data de Emissão das Debêntures da Primeira e Segunda Série, com a Data de Emissão das Debêntures da Terceira Série e com a Data de Emissão das Debêntures da Quarta Série, "Data de Emissão").

8.4. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na respectiva Data de Emissão, será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

8.5. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures são ou serão, conforme o caso, simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Devedora.

8.6. Espécie. As Debêntures são ou serão, conforme o caso, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações.

8.7. Forma e Comprovação de Titularidade. As Debêntures foram ou serão, conforme o caso, emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, cuja cópia deverá ser encaminhada à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.8. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Obrigatória e vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo de vencimento (i) das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série será de 1.282 (mil, duzentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures da Primeira e Segunda Séries, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira e Segunda Séries"); (ii) das Debêntures da Terceira Série será de 912 (novecentos e doze) dias contados da Data de Emissão das Debêntures da Terceira Série, vencendo-se, portanto, em 16 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série"); (iii) das Debêntures da Quarta Série será de 351 (trezentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão das Debêntures da Quarta Série, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures da Quarta Série"); e (iv) das Debêntures da Quinta Série será de 291 (duzentos e noventa) dias contados da Data de Emissão das Debêntures da Quinta Série, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2027 ("Data de Vencimento das Debêntures da Quinta Série").

8.9. Amortização do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado.

8.9.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Obrigatória e vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira e Segunda Séries; (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira e Segunda Séries; (iii) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série; (iv) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Quarta Série; e (v) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quinta Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Quinta Série.

8.9.2. Amortização Extraordinária Facultativa. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento a partir da respectiva Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária das Debêntures, observada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, ("Amortização Extraordinária Facultativa"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do respectivo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora será a parcela do respectivo saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, dos encargos devidos e não pagos até a data da amortização extraordinária parcial, acrescido, exclusivamente no caso de Amortização Extraordinária Facultativa que venha a ocorrer entre a respectiva Data de Emissão e a data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo, de prêmio de 4% (quatro por cento) ao ano (conforme tabela abaixo), *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures:

Mês	Prêmio
A partir da respectiva Data de Emissão até a data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo (inclusive).	4,00%
Da data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo (exclusive) até a respectiva Data de Vencimento dos CRI	0,00%

8.7.3. A Amortização Extraordinária Facultativa observada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, na forma descrita na Cláusula 9.4 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que da referida comunicação deverá constar: (a) a data da

Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, ressalvada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, acrescido (i) de Remuneração, calculada conforme prevista na Cláusula 8.10 abaixo, (ii) do prêmio descrito na Cláusula 8.7.2 acima; e (c) de quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

8.7.4. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, ressalvada a prioridade de pagamento das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, e sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Terceira Série somente poderão ser objeto de amortização extraordinária após a quitação dos CRI Sêniores, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

8.8. Amortização Extraordinária Obrigatória. A Securitizadora deverá, após os pagamentos previstos na ordem de pagamentos prevista na Cláusula 18.1 do Termo de Securitização, promover a amortização extraordinária parcial do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, acrescido da respectiva remuneração devida e eventuais encargos, e, consequentemente, dos CRI Sêniores (i) sempre que houver recursos excedentes (a) recebidos a título de direitos creditórios cedidos nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Recebíveis"), após o 1º (primeiro) mês (exclusive), a contar da respectiva Data de Emissão das Debêntures, exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 8.27.3.1 desta Escritura de Emissão; e (b) no Fundo de Obras, após a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro; e (ii) na hipótese prevista na Cláusula 8.12.9 abaixo, ou o resgate antecipado obrigatório, na hipótese em que a amortização ultrapassar a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes" e "Resgate Antecipado Obrigatório", respectivamente).

8.8.1. A efetivação da Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes deverá ser realizada mensalmente, conforme o caso, na respectiva Data de Pagamento das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável, subsequente a Data de Verificação, com a consequente amortização extraordinária proporcional dos CRI Sêniores, que deverá ocorrer na Data de Pagamento dos respectivos CRI Sêniores subsequente a Data de Verificação, independentemente de qualquer comunicação enviada de parte a parte, sempre que as hipóteses previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ocorrerem.

8.9. Atualização Monetária. As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série terão o seu respectivo Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente, nas respectivas Datas de Pagamento constantes dos Anexos IV-A e IV-B ao presente instrumento, a partir da respectiva primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, pela variação positiva

do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda, conforme o caso, ou seu saldo, conforme o caso, será incorporado automaticamente ao respectivo Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), conforme a seguinte fórmula ("Atualização Monetária"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = O respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = O respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = Número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de junho de 2024, será utilizado o número-índice IPCA do mês de abril 2024, divulgado no mês de maio 2024;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "NIk";

dup = número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário das Debêntures, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro mês de atualização, "dup" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis; e;

dut = número de Dias Úteis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, contidos entre a última Data de Pagamento das Debêntures da Primeira Série ou das

Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive. Sendo o primeiro dut igual a 22 (vinte e dois) Dias Úteis para o primeiro período: (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e

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

8.9.1. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA às Debêntures da Primeira Série, às Debêntures da Segunda Série, aos CRI da Primeira Série ou aos CRI da Segunda Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de: (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures da Primeira Série, às Debêntures da Segunda Série, aos CRI da Primeira Série ou aos CRI da Segunda Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures da Primeira Série e dos CRI Junior a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série e dos CRI Junior, quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série e dos CRI Junior e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série e dos CRI Junior previstas nos respectivos instrumentos de emissão, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Debenturista e os Titulares de CRI Junior quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.

8.9.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 8.9.1 acima, ressalvada a

hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série e aos CRI Junior previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso.

8.9.3. Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 8.9.1 acima, não haja acordo sobre a nova métrica de Atualização Monetária, entre a Devedora e os Titulares de CRI Junior, ou em caso de não realização de Assembleia Especial de Investidores, seja pela não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debentures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis*, desde a respectiva primeira Data de Integralização ou a respectiva Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série, e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série, previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

8.10. Remuneração.

8.10.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a **9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").

8.10.1.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Obrigatória e vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga na forma da tabela constante do Anexo IV-A do presente instrumento, sendo o primeiro pagamento realizado em 18 de junho de 2024 e o último na Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série" ou "Data de Pagamento das Debêntures da Primeira Série").

8.10.1.2. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ Juros\ = \left(1 + \frac{Taxa}{100}\right)^{\frac{dup}{252}}$$, onde:

Taxa = 9,6000; e

dup = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis ao "dup".

Observação: Considera-se "Período de Capitalização", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização a partir da respectiva primeira Data da Integralização (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização na respectiva data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das respectivas Debêntures, conforme o caso.

8.10.2. Remuneração das Debêntures da Terceira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de **4,00% (quatro inteiros por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Terceira Série").

8.10.3. Remuneração das Debêntures da Quarta Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de **4,00% (quatro inteiros por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Quarta Série")

8.10.4. Remuneração das Debêntures da Quinta Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quinta Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de **4,01% (quatro inteiros e um centésimo por cento)** ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis "Remuneração das Debêntures da Quinta Série", quando referido em conjunto e indistintamente com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série, e a Remuneração das Debêntures da Quarta Série, a "Remuneração").

8.10.4.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Amortização Extraordinária Obrigatória e vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será paga na forma da tabela constante do Anexo IV-C do presente instrumento, sendo o primeiro pagamento realizado em 17 de julho de 2025, desde que tenha sido integralizada, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série" ou "Data de Pagamento das Debêntures da Terceira Série"); a Remuneração das Debêntures da Quarta Série será paga na forma da tabela constante do Anexo IV-D do presente instrumento sendo o primeiro pagamento realizado em 18 de agosto de 2026, desde que tenha sido integralizada, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Quarta Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Quarta Série" ou "Data de Pagamento das Debêntures da Quarta Série"); e a Remuneração das Debêntures da Quinta Série será paga na forma da tabela constante do Anexo IV-E do presente instrumento sendo o primeiro pagamento realizado em 18 de agosto de 2026, desde que tenha sido integralizada, e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Quinta Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Quinta Série" ou "Data de Pagamento das Debêntures da Quinta Série") e em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Quarta Série, "Datas de Pagamento" ou "Data de Pagamento").

8.10.3.2. A Remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série serão calculadas de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a respectiva Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = Valor Unitário da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável, na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (Fator\ DI\ \times Fator\ Spread)$$

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

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

onde:
"k" = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";
"n" corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo 'n' um número inteiro;
TDIk = Taxa DI expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

"k" = corresponde ao número de ordens dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";
Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;
Fator Spread: Fator da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = (1 + (\frac{i}{100}))^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

i = (i) 4,0000 para as Debêntures da Terceira Série e para as Debêntures da Quarta Série; (ii) 4,0100 para as Debêntures da Quinta Série;

dup = é o número de Dias Úteis entre a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável, ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Terceira Série ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Quarta Série ou Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável, (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, serão adicionados 2 (dois) Dias Úteis ao "dup";

Observações:

(i) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

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

(vi) para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série ou da Remuneração das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável (exemplo: para cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, devida no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI publicada ao final do dia 13 (treze) pela B3, considerando que todos os dias entre 13 (treze) e 15 (quinze) são Dias Úteis); e

(vii) se, na data de cálculo, não houver divulgação da Taxa DI pela B3 conforme previsto no item (vi) acima, será utilizada na apuração de "TDIk" a última Taxa DI divulgada, observado que não serão devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os Titulares de CRI Mezanino ou os Titulares de CRI Sêniores quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) Dias Úteis, aplicar-se-á o disposto nas Cláusulas 8.10.4. abaixo e seguintes quanto à definição do novo parâmetro de Remuneração dos CRI

Mezanino ou dos CRI Sênior e, por consequência, das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável.

8.10.4. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la. Na ausência de uma taxa substituta para a Taxa DI, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o novo parâmetro da Remuneração dos CRI da Mezanino ou dos CRI Sêniores, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI Mezanino e dos CRI Sêniores atuais. Tal Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se realize por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando a ausência de quórum mínimo de instalação previsto na Cláusula 8.10.6 abaixo), em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora, os Titulares dos CRI Mezanino ou os Titulares de CRI Sêniores quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI Mezanino e dos CRI Sêniores, conforme aplicável.

8.10.5. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 8.10.4 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI Mezanino e dos CRI Sêniores e, por consequência, da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série.

8.10.6. Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 8.10.4 acima, não haja acordo sobre a nova métrica de Remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Sêniores e, por consequência, da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, entre a Devedora e os Titulares de CRI Mezanino e dos CRI Sêniores, ou em caso de não realização de Assembleia Geral, seja pela não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário caso ela não o faça, informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série e, por consequência, dos CRI Mezanino e dos CRI Sêniores, no prazo de 30 (trinta) dias (i) da data de realização Assembleia Geral prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento das Debêntures da Terceira Série, na data de vencimento das Debêntures da Quarta Série ou na data de vencimento das Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, acrescido da remuneração das

Debêntures da Terceira Série, ou pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série, acrescido da remuneração das Debêntures da Quarta Série, ou pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quinta Série, acrescido da remuneração das Debêntures da Quinta Série conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a respectiva primeira data de integralização, ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures da Terceira Série, das Debêntures da Quarta Série ou das Debêntures da Quinta Série, imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Terceira Série, às Debêntures da Quarta Série ou às Debêntures da Quinta Série previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, será utilizado, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

8.11. Repactuação Programada. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

8.12. Subscrição e Integralização. As Debêntures foram subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão de Debêntures e a assinatura do respectivo boletim de subscrição, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, da seguinte forma: (i) as Debêntures da Primeira Série serão integralizadas mediante a integralização dos CRI da Primeira Série pelos Titulares de CRI da Primeira Série, em cada data de integralização dos CRI da Primeira Série, atualmente CRI Junior, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Série, conforme abaixo definido; (ii) as Debêntures da Segunda Série serão integralizadas mediante a integralização dos CRI da Segunda Série pelos Titulares de CRI da Segunda Série, em cada data de integralização dos CRI da Segunda Série, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Segunda e Terceira Séries, conforme abaixo definido; (iii) as Debêntures da Terceira Série serão integralizadas mediante a integralização dos CRI da Terceira Série pelos Titulares de CRI da Terceira Série, em cada data de integralização dos CRI da Terceira Série, atualmente CRI Mezanino, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes da Segunda e Terceira Séries, conforme abaixo definido; (iv) as Debêntures da Quarta Série serão integralizadas mediante a integralização dos CRI da Sêniores da Primeira Série pelos Titulares de CRI Sênior da Primeira Série, em cada data de integralização dos CRI Sênior da Primeira Série, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes dos CRI Sênior da Primeira Série, conforme abaixo definido; e (v) as Debêntures da Quinta Série serão integralizadas mediante a integralização dos CRI da Sêniores da Segunda Série pelos Titulares de CRI Sênior da Segunda Série, em cada data de integralização dos CRI Sênior da Segunda Série, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes dos CRI Sênior da Segunda Série, conforme abaixo definido (cada uma, uma "Data de Integralização").

8.12.1. As Debêntures da respectiva série serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário, caso os recursos sejam recebidos pela Debenturista na Conta Centralizadora, referente à integralização dos CRI

da respectiva série, até às 15h na Data de Integralização ou, caso os recursos sejam recebidos após esse horário, no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de atualização ou Encargos Moratórios; e (ii) caso, excepcionalmente, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI da respectiva série na primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, a integralização deverá ocorrer em outra data, pelo respectivo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento da respectiva série, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização", sendo "Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série", para as Debêntures da Primeira Série, " "Preço de Integralização das Debêntures da Terceira Série", para as Debêntures da Terceira Série "Preço de Integralização das Debêntures da Quarta Série", para as Debêntures da Quarta Série e "Preço de Integralização das Debêntures da Quinta Série", para as Debêntures da Quinta Série). Adicionalmente, as Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária para todas as Debêntures em cada Data de Integralização da respectiva série.

8.12.2. Fica, desde já, certo e ajustado que:

(i) do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série a ser realizado pela Debenturista à Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da Primeira Série (conforme definido abaixo), será descontado pela Debenturista, por conta e ordem da Devedora, o valor referente: (1) às Despesas Iniciais (abaixo definido); (2) à constituição do Fundo de Despesas (abaixo definido), e (3) à constituição do Fundo de Reserva (abaixo definido). Ainda, após as retenções previstas nos itens (1) a (3) acima, os recursos remanescentes referentes ao Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série serão direcionados ao Fundo de Obras (conforme definido abaixo), do qual os recursos serão mensalmente liberados à Conta de Livre Movimentação da Devedora, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro (conforme abaixo definido), observado o disposto nas Cláusulas 8.12.3 e 8.27.1 abaixo, exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 8.27.3.1 abaixo; e

(ii) do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série a ser realizado pela Debenturista à Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes das Segunda e Terceira Séries (conforme definido abaixo), será descontado pela Debenturista, por conta e ordem da Devedora, o valor referente às Despesas *Flat* descritas nos Anexos III-B e III-C desta Escritura de Emissão de Debêntures. Ainda, após a retenção prevista acima, os recursos remanescentes referentes ao Preço de Integralização das Debêntures da Terceira Série serão direcionados ao Fundo de Obras (conforme definido abaixo), do qual os recursos serão mensalmente liberados à Conta de Livre Movimentação da Devedora, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro (conforme abaixo definido), observado o disposto nas Cláusulas 8.12.3 e 8.27.1 abaixo, exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 8.27.3.1 abaixo.

(iii) do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures da Quarta Série e/ou do Preço de Integralização das Debêntures da Quinta Série a ser realizado pela Debenturista à Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes da Quarta Série e das Condições Precedentes da Quinta Série (conforme definido abaixo), conforme aplicável, será descontado pela Debenturista, por conta e ordem da Devedora, o valor referente às Despesas *Flat* descritas nos Anexos III-D desta Escritura de Emissão de Debêntures. Ainda, após a retenção prevista acima, os recursos remanescentes referentes ao Preço de Integralização das Debêntures da Quarta Série e/ou do Preço de Integralização das Debêntures da Quinta Série serão direcionados ao Fundo de Obras (conforme definido abaixo), do qual os recursos serão mensalmente liberados à Conta de Livre Movimentação da Devedora, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro (conforme abaixo definido), observado o disposto nas Cláusulas 8.12.3 e 8.27.1 abaixo, exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 8.27.3.1 abaixo.

Condições Precedentes

8.12.3. Condições Precedentes da Primeira Série. A integralização das Debêntures da Primeira Série ocorrerá na conta corrente nº 98452-9, agência 3100-5, junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora"), mediante o cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes da Primeira Série"):

(i) a emissão dos CRI e subscrição e integralização dos CRI da Primeira Série;

(ii) o cumprimento das condições precedentes para a integralização dos CRI da Primeira Série previstas no Contrato de Distribuição da Primeira Série; e

(iii) comprovação da averbação da titularidade das Debêntures no Livro de Registro.

8.12.3.1. Fica certo e ajustado entre as Partes que, não obstante a integralização das Debêntures da Primeira Série nos termos previstos na Cláusula 8.12.3 acima, a liberação dos recursos decorrentes de referida integralização em até 1 (um) dia útil, pela Securitizadora à Devedora, na conta corrente nº 97690-4, mantida na agência nº 0914, do Banco Sicredi (748), de titularidade da Devedora ("Conta de Livre Movimentação"), ocorrerá da seguinte forma:

(i) excepcionalmente, na primeira data de liberação, a Securitizadora fará o desembolso, na conta acima indicada, do valor de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), à Devedora em até 1 (um) dia útil, correspondente à antecipação dos custos a serem incorridos nas obras do Empreendimento Alvo até julho de 2024 (inclusive), conforme apurado pelo Agente Medidor de Obras; e

(ii) mensalmente, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro (conforme abaixo definido), na forma da Cláusula 8.27.1 abaixo, referente às despesas a incorrer no mês

imediatamente subsequente. Caso haja atraso na disponibilização do Relatório de Medição Físico-Financeiro em determinado mês, a liberação dos recursos de que trata o presente item será realizada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo recebimento de referido Relatório de Medição Físico-Financeiro pela Securitizadora.

8.12.3.2. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes para Integralização das Debêntures da Primeira Série em até 120 (cento e vinte) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Debêntures da Primeira Série, tornando-se sem efeito a presente Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvado o disposto na Cláusula 14.5 abaixo.

8.12.4. Condições Precedentes da Segunda Série e da Terceira Série. A integralização das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série ocorrerá na Conta Centralizadora, mediante o cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes da Segunda e Terceira Séries"):

(i) a subscrição e integralização dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série;

(ii) a comprovação de que o IGFL e a Razão Mínima de Garantia serão cumpridos após a integralização das Debêntures da Segunda Série; e

(iii) a inocorrência, desde a data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures até a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade;

(iv) o adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável e desde que exigíveis, a ser verificado mediante declaração da Devedora e dos Fiadores;

(v) a inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, a ser verificada mediante declaração da Devedora e dos Fiadores;

(vi) a manutenção da veracidade, correção e completude, na primeira Data de Integralização das respectivas Debêntures, de todas as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da

Operação, conforme aplicável, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade; e

(vii) obtenção e manutenção, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade.

8.12.4.1. A Oferta da Segunda e da Terceira Séries será intermediada pela Securitizadora, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60, sendo certo que a negociação dos termos de contratação da Emissora, na qualidade de distribuidora dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série será de responsabilidade da Devedora, a qual arcará com as despesas relacionadas.

8.12.4.2. *Market Flex*. As Partes desde já acordam que, anteriormente ao início da Oferta da Segunda e da Terceira Séries, a Emissora contratada na forma da Cláusula 8.12.4.1 acima pôde, considerando as condições de mercado vigentes, propor alterações às condições originais dos CRI da Segunda Série e das Debêntures da Segunda Série, inclusive em relação à Remuneração e ao fluxo de pagamento das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, que dependerão de aprovação da Devedora e de aprovação em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que a presente Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, deveriam ser aditados. Fica certo e ajustado entre as partes que caso a alteração fosse exclusivamente para fins de redução da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série que referida alteração não dependeria de aprovação prévia em sede de Assembleia Especial de Investidores, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, incorporar referidos ajustes na presente Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, que deveriam ser aditados.

8.12.4.3. Fica certo e ajustado entre as Partes que, não obstante a integralização das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série nos termos previstos na Cláusula 8.12.4 acima, a liberação dos recursos decorrentes de referida integralização em até 1 (um) dia útil, pela Securitizadora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, ocorrerá da seguinte forma:

(i) excepcionalmente, na primeira data de liberação, a Securitizadora fará o desembolso, na conta acima indicada, do valor de R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), à Devedora em até 1 (um) dia útil, correspondente à antecipação dos custos a serem incorridos nas obras do Empreendimento Alvo até julho de 2025 (inclusive), conforme apurado pelo Agente Medidor de Obras; e

(ii) mensalmente, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro (conforme abaixo definido), na forma da Cláusula 8.27.1 abaixo, referente às despesas a incorrer no mês

imediatamente subsequente. Caso haja atraso na disponibilização do Relatório de Medição Físico-Financeiro em determinado mês, a liberação dos recursos de que trata o presente item será realizada em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo recebimento de referido Relatório de Medição Físico-Financeiro pela Securitizadora.

8.12.5. Condições Precedentes da Quarta Série. A integralização das Debêntures da Quarta Série ocorrerá na Conta Centralizadora, mediante o cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes da Quarta Série"):

(i) a subscrição e integralização dos CRI Sêniores da Primeira Série;

(ii) Recebimento, em termos satisfatórios à Securitizadora, de parecer legal elaborado pelo assessor legal da Oferta;

(iii) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das 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;

(iv) o adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável e desde que exigíveis, a ser verificado mediante declaração da Devedora e dos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade;

(v) o registro nas juntas comerciais competentes, da AGE 3 da Devedora a Aprovação 3 CCW Participações;

(vi) protocolo do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório RTD competente;

(vii) protocolo do Segundo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(viii) protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no Cartório RTD competente, bem como o registro do gravame no livro de registro de ações nominativas da Devedora;

(ix) a inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração desta Escritura de

Emissão de Debêntures e a primeira Data de Integralização das Debêntures da Quarta Série, a ser verificada mediante declaração da Devedora e dos Fiadores;

(x) a manutenção da veracidade, correção e completude, na primeira Data de Integralização das respectivas Debêntures, de todas as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade; e

(xi) obtenção e manutenção, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade.

8.12.5.1. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes para Integralização das Debêntures da respectiva série em até 120 (cento e vinte) dias contados da respectiva Data de Emissão das Debêntures, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das respectivas Debêntures, tornando-se sem efeito a presente Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvado o disposto na Cláusula 14.5 abaixo.

8.12.6. Condições Precedentes da Quinta Série. A integralização das Debêntures da Quinta Série ocorrerá na Conta Centralizadora, mediante o cumprimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes da Quinta Série"):

(i) a subscrição e integralização dos CRI Sêniores da Segunda Série;

(ii) Recebimento, em termos satisfatórios à Securitizadora, de parecer legal elaborado pelo assessor legal da Oferta;

(iii) Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das 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;

(iv) o adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme

aplicável e desde que exigíveis, a ser verificado mediante declaração da Devedora e dos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade;

(v) o registro nas juntas comerciais competentes, da AGE 3 da Devedora a Aprovação 3 CCW Participações;

(vi) averbação do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório RTD competente;

(vii) averbação do Segundo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente;

(viii) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no Cartório RTD competente, bem como o registro do gravame no livro de registro de ações nominativas da Devedora;

(ix) a inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora entre a data de celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e a primeira Data de Integralização das Debêntures da Quinta Série, a ser verificada mediante declaração da Devedora e dos Fiadores;

(x) a manutenção da veracidade, correção e completude, na primeira Data de Integralização das respectivas Debêntures, de todas as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade; e

(xi) obtenção e manutenção, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão, conforme vier a ser declarado pela Devedora e pelos Fiadores mediante a assinatura de declaração de veracidade.

8.12.6. Razão Mínima de Garantia. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definido), a Devedora deverá assegurar que o resultado da fórmula abaixo descrita perfaça, no mínimo, o montante de 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI considerado após o pagamento da parcela mensal de juros e amortização ("PMT") a vencer no mês de apuração ("Razão Mínima de Garantia"):

Razão Mínima de Garantia = (Total de Ativos) / (SD - PMT)

Onde:
"Total de ativos" = Valor dos Recebíveis Elegíveis trazidos a presente pela taxa de remuneração dos CRI (ou, no caso de integralização de ambas as séries quando da apuração, pela taxa média

dos CRI), acrescido dos recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e dos demais recursos da Conta Centralizadora, bem como do valor apurado de 80% (oitenta por cento) do Valor do Estoque (conforme definido abaixo);
SD = saldo devedor dos CRI na Data de Verificação;
PMT = valor da soma da parcela de remuneração dos CRI a vencer no mês da apuração;
Recebíveis Elegíveis = são os Recebíveis que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme Relatório de Monitoramento ("Recebíveis Elegíveis"):

(i) Não ter parcela vencida a mais de 90 (noventa) dias; e
(ii) Não possuir mais do que 3 (três) parcelas vencidas.

Onde:
"Valor do Estoque" = Quando considerados em conjunto, o valor correspondente aos Imóveis que, na respectiva Data de Verificação, estejam em estoque, ou seja, ainda não tenham sido comercializadas ou, embora comercializadas, tenham sido objeto de distrato, que será obtido pela multiplicação da área privativa das mencionadas unidades em estoque pelo valor médio de venda do metro quadrado das unidades, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento, com base nos últimos 10 (dez) Contratos de Promessa de Venda e Compra formalizados à época de elaboração do Relatório de Monitoramento, líquido do valor a ser destinado para a taxa de corretagem (considerando o seu valor máximo de 5% do valor de comercialização) e ao pagamento de impostos (considerando a alíquota de 4%).

8.12.6.1. Observado os termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, a qualquer momento a partir da verificação, pela Securitizadora, de que o percentual decorrente da fórmula prevista na Cláusula 8.12.6 acima é superior à Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora fará, mediante solicitação da Devedora nesse sentido, a liberação de tantos Imóveis quanto forem necessários para que o percentual retorne ao percentual previsto na Cláusula 8.12.6 acima.

8.12.6.2. Adicionalmente à Razão Mínima de Garantia, o fluxo mensal de Recebíveis Elegíveis deverá atender, durante todo o prazo de vigência dos CRI, em cada Data de Verificação, ao respectivo percentual mínimo do Índice de Garantia de Fluxo Mensal ("IGFL"), conforme abaixo:

Período	Percentual do IGFL
Entre a respectiva Data de Emissão (inclusive) e 30 de setembro de 2024 (inclusive)	110% (cento e dez por cento)
Entre 30 de setembro de 2024 (exclusive) e 31 de março de 2025 (inclusive)	115% (cento e quinze por cento)
Entre 31 de março de 2025 (exclusive) e a respectiva Data de Vencimento (inclusive)	100% (cento e vinte por cento)

Sendo o IGFL assim calculado:

IGFL = Recebimento/(PMT dos CRI)

Sendo:

(i) Recebimento: valor total dos Recebíveis Elegíveis recebidos na Conta Centralizadora no mês anterior a Data de Verificação; e

(ii) PMT dos CRI: significa a soma das parcelas de amortização e remuneração dos CRI devidos no mês da Data de Verificação, conforme aplicáveis.

8.12.7. A verificação de atendimento do IGFL e da Razão Mínima de Garantia será realizada pela Securitizadora sempre 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento dos CRI (conforme definido e previsto no Termo de Securitização) ("Data de Verificação").

8.12.8. Caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não atendimento da Razão Mínima de Garantia e/ou do IGFL, a Devedora será notificada pela Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis e deverá: (i) indicar novos recebíveis elegíveis decorrentes do mesmo empreendimento "El Dorado" desenvolvido pela Devedora, conforme relatório de auditoria financeira e jurídica a ser realizada pelo Agente de Monitoramento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores; e/ou (ii) realizar amortização extraordinária das Debêntures, para fins de reenquadramento da Razão Mínima de Garantia e/ou do IGFL, na Data de Pagamento das Debêntures subsequente a Data de Verificação, com a consequente amortização extraordinária proporcional dos CRI da respectiva série, que deverá ocorrer independentemente de qualquer comunicação enviada de parte a parte ("Amortização Extraordinária Obrigatória – Descumprimento de Índices" e, em conjunto e indistintamente com a Amortização Extraordinária Obrigatória – Recursos Excedentes, "Amortização Extraordinária Obrigatória").

8.13. Emissão de CCI e vinculação aos CRI. A Debenturista emitiu(rá), por meio Escritura de Emissão de CCI, 4 (quatro) CCI representativas dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures da presente Emissão e, ato seguinte, vinculou(ará) referidos créditos imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

8.13.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, e serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme os termos e condições do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização, conforme aplicável.

8.13.2. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI da Quarta Série, objeto de melhores esforços, no montante mínimo de 2.000 (dois mil) CRI da Quarta Série, a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta da Quarta Série, totalizando o valor total de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), não havendo compromisso da Securitizadora em subscrever ou integralizar os CRI não colocados no âmbito da respectiva Oferta.

8.13.2. Por se tratar de uma operação estruturada, o exercício de qualquer direito do titular das Debêntures, nos termos desta Escritura, deverá ser exercido nos termos previstos no Termo de Securitização.

8.14. Em razão da Securitização, a Devedora tem ciência e concorda que, instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

8.15. Aquisição Facultativa. A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures de quaisquer das séries.

8.16. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures com prioridade para as Debêntures da Quarta Série e para as Debêntures da Quinta Série, sendo certo que as Debêntures da Terceira Série somente poderão ser resgatadas após a quitação integral das Debêntures da Quarta Série e das Debêntures da Quinta Série, e as Debêntures da Primeira Série somente poderão ser resgatadas após a quitação integral das Debêntures da Terceira Série, a qualquer momento a partir da Data de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo"), de modo que o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, acrescido da Remuneração devida, acrescido, exclusivamente no caso de Resgate Antecipado Facultativo que venha a ocorrer entre a respectiva Data de Emissão e a data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo, de prêmio de 4% (quatro por cento) ao ano (conforme tabela abaixo), *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures, e dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo:

Mês	**Prêmio**
A partir da respectiva Data de Emissão até a data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo (inclusive).	4,00%
Da data de entrega do "habite-se" final e definitivo do Empreendimento Alvo (exclusive) até a respectiva Data de Vencimento dos CRI	0,00%

8.16.1. O Resgate Antecipado Facultativo ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado"), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

8.16.2. Na Comunicação de Resgate Antecipado deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; (iv) prêmio descrito na Cláusula 8.16 acima, se houver; e (v) qualquer outra informação relevante à Debenturista.

8.16.3. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Devedora.

8.17. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da respectiva Remuneração e Atualização Monetária, conforme aplicável, calculadas *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "Encargos Moratórios").

8.18. Local de Pagamento e Tributos. Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora.

8.18.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Devedora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar: (a) pelo resgate da totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, na forma da Cláusula 8.18.2 abaixo; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

8.18.2. Em até 3 (três) meses a partir da data em que seja configurada, exclusivamente, a hipótese prevista na alínea "i" da Cláusula 8.18.1 acima, a Devedora terá o direito de, mediante envio de notificação prévia à Debenturista, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, realizar unilateralmente o resgate antecipado total das Debêntures, mediante pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da respectiva primeira Data de Integralização ou da respectiva última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, acrescido de todas as despesas devidas pela Devedora, até a efetiva realização do resgate. Em tal hipótese, não será devido qualquer prêmio ou multa à Debenturista.

8.19. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido pela Devedora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures aqueles que forem debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

8.20. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Devedora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

8.21. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento dos Debenturistas para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou em comunicado publicado pela Devedora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento dos Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

8.22. Garantias: Em garantia das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das CCI e aos CRI e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos, conforme disposto nos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), foram constituídas as seguintes garantias, que poderão ser excutidas e exigidas quantas vezes forem necessárias, de acordo com a ordem de preferência do Credor, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas (as "Garantias"):

Garantias:

8.22.1 Fiança: Os Fiadores, neste ato, constituem a presente fiança para garantir o pagamento integral e tempestivo da totalidade das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis ("Fiança").

8.22.2. Os Fiadores expressamente reconhecem que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

8.22.3. Os Fiadores expressamente renunciam a todo e qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 828, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838, 839, e 844 § 1º, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). Todo e qualquer pagamento realizado pelos Fiadores, em relação à Fiança ora prestadas, será efetuado livre e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

8.22.4. Uma vez exercido o pagamento em função da Fiança, e liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, os Fiadores sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos das Debenturistas em relação aos créditos decorrentes das Obrigações Garantidas honradas em virtude da Fiança, passando a ser os únicos e exclusivos titulares de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora em relação a tais créditos, conforme aplicável. Não obstante, os Fiadores se comprometem a se absterem, portanto, de exigir e/ou demandar o pagamento dos créditos sub-rogados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, concordando assim em somente exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor por ele(s) honrado nos termos da Fiança somente após o atendimento e quitação integral de todas as Obrigações Garantidas.

8.22.5. A Fiança é prestada em caráter irrevogável e irretratável e entrou em vigor na data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, permanecendo válidas em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.22.6. A Fiança poderá ser excutida e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, sendo certo que os Fiadores somente serão exonerados de suas obrigações como Fiadores após o integral adimplemento de todas as Obrigações Garantidas.

8.22.7. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores são relacionados à Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente desta.

Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.23. Em garantia das Obrigações Garantidas foi constituída cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças*", através da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária.

Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.24. Em garantia das Obrigações Garantidas foi constituída a alienação fiduciária de imóveis, através da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária, por meio do qual foram alienados fiduciariamente os imóveis registrados sob as matrículas 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960, 391.961, 407.504, 407.505, 407.506, 407.507, 407.508, 407.509, 407.510, 407.511, 407.512, 407.513, 407.514, 407.515, 407.516 e 407.517, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás ("Imóveis").

Alienação Fiduciária de Ações

8.25. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62 aliena fiduciariamente à Securitizadora a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) do equivalente a 20% (vinte por cento) das ações ordinárias de emissão da Devedora, que representam 20% (vinte por cento) do capital social da Devedora, de sua titularidade ("Ações"); (ii) de todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

Fundos:

8.26. Fundo de Reserva. Além das Garantias acima mencionadas, foi constituído fundo de reserva para fazer frente: (i) aos pagamentos das Despesas (abaixo definidas) em caso de insuficiência do Fundo de Despesas; e (ii) de eventual inadimplemento da Devedora, será constituído mediante retenção do Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série, na Conta Centralizadora, inicialmente no valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil, reais), que deverá ser mantido durante a vigência dos CRI ("Fundo de Reserva").

8.26.1. Uma vez verificado pela Securitizadora, a necessidade da recomposição do Fundo de Reserva, esta deverá notificar a Devedora e/ou os Fiadores para que possam recompor o valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem notificados, através de depósito na Conta Centralizadora.

8.27. Fundo de Despesas: Além das Garantias acima mencionadas, durante toda a operação, a Devedora concorda em manter recursos na Conta Centralizadora para cobertura dos custos recorrentes da operação, no valor de R$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) ("Fundo de Despesas"), a ser retido pela Securitizadora por conta e ordem da Devedora, do Preço de Integralização das Debêntures da Terceira Série, do Preço de Integralização das Debêntures da Quarta Série ou do Preço de Integralização das Debêntures da Quinta Série, que deverá ser recomposto sempre que o saldo corresponder a valor inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"). Tais valores serão retidos do Preço de Integralização das Debêntures da Primeira Série, Preço de Integralização das Debêntures da Terceira Série, Preço de Integralização das Debêntures da Quarta Série e Preço de Integralização das Debêntures da Quinta Série.

8.28. Fundo de Obras: Além das Garantias acima mencionadas, será constituído fundo de obras mediante retenção do Preço de Integralização das Debêntures, na Conta Centralizadora, no valor correspondente ao sobejo advindo das retenções previstas na Cláusula 8.12.2 acima, que deverá corresponder, após a integralização da totalidade dos CRI, ao correspondente ao valor total das obras a incorrer do Empreendimento Alvo, nos termos do Anexo I a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("Fundo de Obras"), observado o disposto na Cláusula 8.31 abaixo.

8.28.1. Desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações assumidas na presente Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ou que em caso de descumprimento de qualquer obrigação, ainda não tenha sido efetivamente declarado o vencimento antecipado das Debêntures, e por consequência o resgate antecipado obrigatório dos CRI, os valores retidos para a constituição do Fundo de Obras serão liberados pela Securitizadora à Devedora, ou os pagamentos aos fornecedores e/ou prestadores de serviço poderão ser realizados diretamente pela Securitizadora com recursos do Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora e observado o atendimento dos procedimentos administrativos e de compliance da Securitizadora, mensalmente e de forma antecipada, conforme os termos e condições descritos nas cláusulas abaixo, exceto na hipótese de Retenção de Recursos do Fundo de Obras prevista na Cláusula 8.28.3.1 desta Escritura de Emissão.

8.28.1.1. As liberações do Fundo de Obras ou o pagamento de fornecedores e/ou prestadores de serviço, conforme aplicável, serão realizadas em tranches, observado o disposto na Cláusula 8.28.1.2 abaixo. As liberações serão feitas após recebimento do relatório de medição físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras, que deverá conter informações técnicas de engenharia sobre a medição do percentual físico já executado e confirmando a correta utilização, dos recursos liberados na data anterior à data da medição em curso ("Relatório de Medição Físico-Financeiro"). Em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Securitizadora deverá analisar o referido Relatório de Medição Físico-Financeiro ("Data de Análise do Relatório de Medição Físico-Financeiro") e liberar os recursos do Fundo de Obras necessários para o avanço das obras, com

base na projeção de gastos e na evolução da obra, desde que a Devedora comprove que (i) utilizou a totalidade dos recursos liberados anteriormente, e (ii) está cumprindo o cronograma físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras, exceto, a exclusivo critério de avaliação da Securitizadora, por eventual descasamento físico-financeiro de até 5% (cinco por cento) entre o valor total liberados à Devedora e o valor devidamente justificado pela Devedora ao Agente Medidos de Obras e à Securitizadora ("Limite de Descasamento Físico-Financeiro"). Por exemplo, no mês de março, a Securitizadora liberou à Devedora a quantia de R$100.000,00 (cem mil reais) com base no Relatório de Medição Físico-Financeiro referente a esse período. No subsequente mês de abril, mediante a apresentação do novo Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Securitizadora validou despesas incorridas nas obras no valor mínimo de R$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) do montante anteriormente liberado. A liberação dos recursos para o mês de abril ocorrerá conforme o procedimento habitual, salvo em caso de não atendimento aos critérios estipulados Limite de Descasamento Físico-Financeiro, quando então será efetuada uma Liberação Parcial, conforme detalhado a seguir.

8.28.1.2. Caso a Devedora tenha utilizado um valor menor do que o valor referente aos recursos liberados no mês anterior, a Securitizadora deverá deduzir a diferença não gasta no próximo valor de liberação ("Liberação Parcial"), de forma que a Devedora perceba a totalidade dos recursos do Fundo de Obras. Se ao longo do mês da nova liberação a Devedora tiver utilizado a totalidade dos recursos previstos para o mês imediatamente anterior, e os recursos recebidos quando da Liberação Parcial, antes de uma próxima Data de Análise do Relatório de Medição Físico-Financeiro, a Devedora poderá, desde que esteja dentro do Limite de Descasamento Físico-Financeiro, solicitar à Securitizadora a liberação do restante dos recursos não liberados em referida Liberação Parcial, de acordo com os valores constantes na projeção de gastos, acompanhado do novo relatório de medição físico-financeiro (que deverá considerar o Limite de Descasamento Físico-Financeiro). Recebidos e verificados pela Securitizadora tais documentos, a Securitizadora, a seu exclusivo critério de avaliação, liberará no Dia Útil subsequente da solicitação e recebimento de referidos documentos para a Conta de Livre Movimentação, observada a possibilidade de Retenção de Recursos na forma da Cláusula 8.27.3.1 abaixo.

8.28.1.3. Não será definido um modelo padrão para o relatório, realizado pelo Agente Medidor de Obras a ser contratado pela Devedora, contudo, o referido Relatório de Medição Físico-Financeiro de serviços deverá conter a quantificação física das obras executadas até então, demonstrando (i) a quantidade de obra executada (i.i) até a data do relatório, no caso da primeira medição, e (i.ii) no período compreendido entre o último relatório de medição físico-financeiro e data da medição em questão, a quantidade acumulada desde data do início da utilização dos recursos até a data de referido relatório, com base no avanço físico dos serviços efetivamente executados, (ii) o valor medido com a construtora contratada para a execução dos referidos serviços, tanto no período como de forma acumulada, e (iii) a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição em questão ("Medição de Serviços").

8.28.1.4. O primeiro Relatório de Medição Físico-Financeiro será emitido até no máximo 30 (trinta) dias depois da assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que para liberação de cada tranche do Fundo de Obras, será necessário apresentar um Relatório de Medição Físico-Financeiro comprovando (i) a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela

Securitizadora, (ii) a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição, e (iii) o atendimento ao Limite de Descasamento Físico-Financeiro acima previsto.

8.28.1.5. Exclusivamente no caso da Medição de Serviços, caso conste qualquer erro no referido relatório, assim entendido como a falta ou incongruência de qualquer das informações exigidas na Cláusula 8.27.1.3 acima, o mesmo será devolvido pela Securitizadora à Devedora, sem aprovação, acompanhado das devidas justificativas, para que a Devedora, juntamente com a empresa especializada, efetue as devidas correções, renovando-se o prazo ora estabelecido, quando da reapresentação de novo Relatório de Medição Físico-Financeiro pela Devedora à Securitizadora, devidamente corrigido, se for o caso.

8.28.1.6. Em qualquer hipótese em que não forem obtidos os atestados referidos nas alíneas acima, a Securitizadora irá reter os valores a serem liberados até apresentação das comprovações e documentação pertinente.

8.28.1.7. O Agente Medidor de Obras será contratado pela Securitizadora, às expensas da Devedora, para realizar o acompanhamento e demais procedimentos previstos acima. Caso haja necessidade de substituição deverá ser providenciada assembleia para aprovação pelos Titulares de CRI.

8.28.2. Na eventualidade de a Devedora adiantar as obras ou mesmo concluí-las, esta deverá comprovar o adiantamento e a conclusão das obras através de relatório específico do Agente Medidor de Obras, e a Securitizadora estará autorizada a liberar os recursos do Fundo de Obras de forma antecipada, em conformidade com o Relatório de Medição Físico-Financeiro apresentado, e desde que observado o Limite de Descasamento Físico-Financeiro acima previsto.

8.28.3. Observada a Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, o Fundo de Obras deverá ser recomposto com a integralização das Debêntures da Quarta Série ou com as Debêntures da Quinta Série, conforme aplicável, quando for verificado pela Securitizadora, trimestralmente, conforme comunicação enviada pelo Agente Medidor de Obras nesse sentido, que os custos a serem incorridos com as obras do Empreendimento Alvo passaram a ser, por qualquer motivo, superiores aos custos inicialmente previstos no cronograma físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras. Referida recomposição será realizada até o limite da diferença entre (i) o valor inicialmente previsto para a conclusão das obras, e (ii) o valor atualizado para a conclusão das obras ("Recomposição do Fundo de Obras – Atualização dos Custos a Incorrer").

8.29. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento Alvo, conforme Relatório de Medição Físico-Financeiro, os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas deverão ser utilizados para quitar o saldo devedor dos CRI Sêniores e na falta destes dos demais CRI, no mês em que o somatório dos recursos apurados na Conta Centralizadora, incluindo os recursos do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas forem suficientes para quitar o saldo devedor do CRI somado a eventuais custos e despesas em aberto ou provisionados na operação.

8.30. Após a quitação do saldo devedor dos CRI e, consequentemente, a verificação do cumprimento integral das Obrigações Garantidas, eventual saldo remanescente existente na Conta Centralizadora a título de Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Obras, se existente, será liberado à Conta de Livre Movimentação da Devedora.

8.31. Os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras ("Fundos") estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que serão **aplicados** pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Centralizadora, em: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras 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 ("Aplicações Financeiras Permitidas"), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de resultado. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente os Fundos e terão a destinação proposta nas cláusulas que tratam de cada um deles.

9. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

9.1. Vencimento Antecipado. O Debenturista deverá a qualquer tempo a partir da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, e por consequência a não realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observadas as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;

(ii) pedido de recuperação judicial nos termos do ordenamento jurídico brasileiro e perante juízo pátrio ou outro procedimento análogo em jurisdições e juízos estrangeiros, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, pelo Fiador Pessoa Jurídica, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros, com relação à Devedora, e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou de suas controladas (incisos I e II do artigo 94 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada), ou não

rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005);

(iv) pedido ou declaração de insolvência ou interdição, temporária ou permanente, ou falência de qualquer dos Fiadores Pessoas Físicas, exceto se (a) exclusivamente no caso de falência, a totalidade dos herdeiros do Fiador falecido, prestem fiança no âmbito das Debêntures e desde que estes não formalizem a renúncia ao direito de herança em processo de inventário; ou (b) haja a indicação de sua substituição, mediante comunicação à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias corridos contados do evento e ocorra a aprovação de referida substituição em sede de Assembleia Especial de Investidores em até 20 (vinte) dias da respectiva indicação;

(v) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais, conforme aplicável;

(vi) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora e/ou do Fiador Pessoa Jurídica;

(vii) apresentação, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme aplicável, e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;

(viii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora e/ou os Fiadores estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) descumprimento das normas e leis de proteção ambiental aplicáveis à sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, salvo aquelas que estejam em processo tempestivo, nos termos da legislação aplicável, de obtenção ou renovação e/ou que não resultem em qualquer Efeito Adverso Relevante;

(x) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Debenturistas, mediante deliberação em assembleia geral especialmente convocada para este fim;

(xi) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 11.2 abaixo;

(xii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;

(xiii) não aplicação, pela Devedora, dos recursos captados conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 6 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xiv) decisão judicial a qual determine como inválida, ineficaz, nula e/ou inexequível a presente Escritura de Emissão de Debêntures, as Garantias e/ou qualquer dos Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(xv) qualquer questionamento judicial, pela Devedora, por seus controladores ou por qualquer controlada/coligada e/ou por qualquer dos Fiadores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão e suas garantias respectivas;

(xvi) celebração, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, com seus acionistas diretos ou indiretos e/ou com pessoas jurídicas integrantes do grupo econômico a que pertença a Devedora, os Fiadores e/ou qualquer de seus administradores ("Partes do Grupo Econômico" e "Operações Intragrupo", respectivamente), de contratos de empréstimos, adiantamentos, concessão de mútuos (na qualidade de mutuante) ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Devedora e/ou pelos Fiadores com quaisquer das Partes do Grupo Econômico;

(xvii) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, e/ou Fiadores nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação;

(xviii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou Fiadores e/ou quaisquer Afiliadas, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Debenturista, que o protesto, alternativamente: (a) foi sustado e/ou cancelado, ou (b) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto na alínea (v) da Cláusula 9.2 abaixo, ou (c) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial em vigor;

(xix) vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e /ou Fiadores e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; e

(xx) caso sejam identificados, no decorrer da vigência dos CRI, em relação aos Imóveis, questionamentos, autuações ou processos administrativos ou judiciais de natureza ambiental, ou que

tenham por objeto a posse e/ou propriedade do Empreendimento Alvo, ou visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade dos Documentos da Operação.

(xxi) descumprimento, pela Devedora e/ou Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(xxii) não cumprimento de qualquer decisão administrativa ou judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Devedora e/ou Fiadores, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora e/ou Fiadores, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

(xxiii) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão não for comprovada a existência de provimento jurisdicional em vigor que suspenda a exigibilidade de cumprimento da respectiva obrigação;

(xxiv) alteração do objeto social da Devedora de forma a modificar sua atividade principal ou seu setor de atuação;

(xxv) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora (i) cujo valor individual seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou (ii) cujo valor agregado seja igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, desde que, em qualquer das hipóteses, referido arresto, sequestro ou penhora de bens não tenha seus efeitos sustados ou cancelados tempestivamente pela Devedora;

(xxvi) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades da Devedora;

(xxvii) violação, pela Devedora e/ou dos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, (a) o *Foreign Corrupt Practices Act of* 1977; (b) a *Convention on*

Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions; (c) o *UK Bribery Act* 2010; (d) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (e) o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022; (f) o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; e (g) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), e/ou inclusão da Devedora e/ou dos Fiadores, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xxviii) redução de capital social da Devedora sem a observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxix) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou dos Fiadores e/ou qualquer de suas controladas (incluindo, mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xxx) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora e, de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(xxxi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora e/ou os Fiadores deixem de cumprir, de fazer com que as suas Afiliadas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou Fiadores, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante.

(xxxii) autuação pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa vir a afetar negativamente a reputação, a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora e/ou de suas subsidiárias integrais;

(xxxiii) falecimento de Fiador pessoa física, exceto no caso de, em até 30 (trinta) dias corridos, (a) a totalidade dos herdeiros do Fiador falecido prestarem garantia fidejussória e desde que estes não formalizem a renúncia ao direito de herança em processo de inventário, ou (b) a Devedora apresentar nova garantia, real ou fidejussória, desde que aprovado em Assembleia Especial de Investidores;

(xxxiv) verificação pela Debenturista, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, do não atendimento do IGFL e da Razão Mínima de Garantia, desde que não haja o reenquadramento dentro dos prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xxxv) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão Fiduciária ou no Contrato de Alienação Fiduciária, inclusive, mas não limitado a obrigação de vedação de oneração dos respectivos bens dados em garantia;

(xxxvi) caso não seja registrado o Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório RTD, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;

(xxxvii) caso não seja registrado o Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório RTD, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;

(xxxviii) caso não seja registrada a presente Escritura de Emissão de Debêntures no Cartório de RTD, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;

(xxxix) caso não seja registrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no cartório de registro de títulos e documento competente, bem como o registro do gravame no livro de registro de ações nominativas da Devedora, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do protocolo de referido instrumento;

(xl) financiamento diretamente pela Devedora, quando da obtenção dos "habite-se" do Empreendimento Alvo, mediante lavratura de escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis em favor dos respectivos adquirentes, em número superior a 5 (cinco) adquirentes;

(xli) não observância, quando da comercialização de cada um dos Imóveis pela Devedora, do valor mínimo de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) por m^2 (metro quadrado);

(xlii) caso a Devedora não realize a venda de no mínimo 4 (quatro) Unidades a cada trimestre, observado o novo valor mínimo de venda dos Imóveis, cujo enquadramento será verificado pela Securitizadora, não sanado em até 30 (trinta) dias após o encerramento do respectivo trimestre ("Índice Mínimo de Vendas");

(xliii) não contratação de apólice de seguro de responsabilidade civil e riscos de engenharia ("Seguro"), no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, com uma das seguintes empresas de primeira linha, com a indicação da Securitizadora como única e exclusiva beneficiária: (a) Liberty Seguros S.A.; (b) Mapfre Seguros Gerais S.A.; e (c) Tokio Marine Seguradora S.A. e a realização do respectivo endosso de referida apólice em favor da Securitizadora, dentro de um prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da emissão de referida apólice; e

(xliv) não observância do seguinte índice financeiro ("Índice Financeiro"), cujo enquadramento será verificado pela Securitizadora trimestralmente (considerando os dados referentes ao final dos meses de março, junho, setembro e dezembro, a partir da divulgação das informações referentes ao terceiro trimestre de 2024), até a data de vencimento dos CRI, exclusivamente com base na memória de cálculo apresentada pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de referida memória de cálculo e documentos comprobatórios aplicáveis pela Devedora. Fica desde já estabelecido entre as Partes que a Devedora não incorrerá na hipótese de vencimento antecipado de que trata o presente item no caso de descumprimento do Índice Financeiro advir da contratação de dívida, de qualquer natureza, para fins de quitação da cédula de crédito bancário nº 238.820, emitida em 8 de dezembro de 2020 pela Devedora em favor da Cooperativa de Crédito Sicoob Engecred Ltda. ("CCB SICOOB"), desde que devidamente comprovado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que referida dívida foi contraída exclusivamente e integralmente para destinação à quitação da CCB SICOOB.

A memória de cálculo acima referida deve ser enviada pela Devedora à Securitizadora nos prazos descrito na Cláusula 10.1, item (a), (i) e (ii) abaixo:

I O Índice Financeiro obtido da divisão da Dívida Corporativa Líquida (conforme definido abaixo) pelo Patrimônio Líquido Consolidado (conforme definido abaixo) da Devedora deverá observar os seguintes limites:

Datas de Apuração do Índice Financeiro	**Período de Referência (informações referentes ao final dos meses abaixo)**	**Índice Financeiro**
1ª (primeira) data de apuração	Junho de 2024 (inclusive)	< 0,5 (cinco décimos)
2ª (segunda) data de apuração	Setembro de 2024 (inclusive)	< 0,15 (quinze décimos)
Demais datas de apuração	Setembro de 2024 (exclusive) até a respectiva Data de Vencimento dos CRI	< 0,15 (quinze décimos)

"Dívida Corporativa" = Endividamento Bruto Total (-) Financiamentos para Construção;

"Dívida Corporativa Líquida" = Dívida Corporativa (-) Caixa e Aplicações Financeiras;

"Patrimônio Líquido Consolidado" = o patrimônio líquido contábil, deduzido o valor contábil dos ativos intangíveis.

9.1.1. A Debenturista deverá notificar a Devedora da convocação de Assembleia Especial de Investidores na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores. A Assembleia Especial de Investidores dar-se-á mediante publicação de edital por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet, e deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias

contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, sendo certo que referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, na forma da Cláusula 9.1 acima.

9.1.2. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 9.1.1 acima, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, acrescido da Remuneração devida, a menos que, em conjunto: (i) Titulares de CRI Sêniores que representem, maioria simples dos CRI Sêniores presentes em primeira convocação ou segunda convocação; e (ii) Titulares de CRI Subordinados que representem, maioria simples dos CRI Subordinados presentes em primeira convocação ou segunda convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures.

9.1.3. Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação na Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Debenturista deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

9.1.4. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures pela Debenturista, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento acrescido da Remuneração devida além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Debenturista deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

9.1.5. As Debêntures objeto do procedimento descrito na Cláusula 9.1.4 acima serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

9.2. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista pela Devedora para fins de divulgação para os Titulares de CRI.

9.3. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) para a Devedora:
TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.
Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América
CEP 74.265-040, Goiânia -GO.
At.: Tiena Morais
Tel.: (62) 98182-4382
E-mail: tiena.morais@newinc.com.br; juridico@newinc.com.br

(ii) para a Debenturista:
RIZA SECURITIZADORA S.A.
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão e Atendimento Riza Sec
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@rizasec.com

(iii) Para os Fiadores:
Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, sala 201-A, andar 2, Edifício Terra Office, Jardim América
CEP 74.265-040, Goiânia -GO.
Wênio dos Santos Pimenta
Tel.: (62) 98118-4842
E-mail: wenio@newinc.com.br

9.3.1. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão de Debêntures serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, por telegrama, por correio eletrônico nos endereços acima ou, ainda, por envio via Portal de Atendimento da Securitizadora. As comunicações feitas via Portal de Atendimento da Securitizadora serão consideradas recebidas na data de envio da solicitação, por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

9.3.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Securitizadora. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Securitizadora. Para os fins deste instrumento, entende-se por "Portal de Atendimento da Riza" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://www.rizasec.com/) ou por meio do seguinte link:

(https://atendimento.rizasec.com), sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

9.3.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 10 (dez) dias contados da sua ocorrência.

9.4. Classificação de Risco. Não será contratada agência de classificação de risco para fins de atribuir *rating* para a emissão dos CRI.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA, DOS FIADORES E DA DEBENTURISTA

10.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora obriga-se a:

(a) fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a partir da Data de Emissão, ou disponibilizar em seu website de relações com investidores, independentemente do período de carência previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) anualmente, a partir da Data de Emissão (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro; (2) cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro; (3) memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; (4) cópia da declaração de imposto de renda dos Fiadores Pessoas Físicas Avalistas PF, dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término do prazo de declaração de imposto de renda; e (5) declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) trimestralmente, a partir da Data de Emissão, dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias do término de cada trimestre de seu exercício fiscal (ou em prazo mais longo,

conforme permitido por regulamentação específica), ou em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(iii) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Devedora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;

(iv) em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação relevante e comprovadamente necessária para os fins da presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(v) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;

(vi) 1 (uma) via original, com a lista de presença, bem como uma cópia eletrônica (PDF) com a chancela digital da JUCEG, dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de arquivamento pela JUCEG, sendo certo que referidos atos e reuniões deverão (a) ser protocolados na JUCEG em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua respectiva data de assinatura; e (b) ser registrados em até 10 (dez) Dias Úteis contados dos respectivos protocolos;

(vii) em até 2 (dois) Dias Úteis, notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, a respeito da ocorrência de: (a) qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) qualquer alteração relevante nas condições financeiras, comerciais ou operacionais da Devedora, bem como quaisquer eventos ou situações que, a critério da Devedora, possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;

(viii) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEG, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal arquivamento pela JUCEG, sendo certo que a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos deverão (a) ser protocolados na JUCEG e no Cartório de RTD, em observância à legislação em vigor quando da respectiva celebração do instrumento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua respectiva data de assinatura; (b) ser registrados na JUCEG no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do

respectivo protocolo; e (c) o Cartório de RTD em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Emissão, conforme aplicável e em observância à legislação em vigor quando da respectiva celebração do instrumento; e

(ix) com relação aos Fiadores Pessoas Físicas, encaminhar anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias contados do encerramento do exercício social, cópia das declarações do imposto de renda do exercício encerrado;

(b) manter contratada, às suas expensas, até o integral pagamento dos CRI, o Agente de Monitoramento, que será a empresa responsável pela fiscalização e medição da evolução das obras do Empreendimento Alvo ("Empresa de Medição de Obra"), bem como para o monitoramento dos Recebíveis e dos Imóveis, que deverá emitir, mensalmente, (i) até o 6º (sexto) Dia Útil que antecede a data de pagamento dos CRI, a base de dados e o relatório-resumo mensal completo ("Relatório de Monitoramento" e, em conjunto e indistintamente com o Relatório de Medição Físico-Financeiro, "Relatório Mensal") contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do IGFL, da Razão Mínima de Garantia e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos; e (ii) até o 6º (sexto) Dia Útil do mês de liberação de recursos imediatamente anterior ao mês de liberação, tendo como base o mês imediatamente anterior, inclusive a evolução das obras dos Empreendimentos Alvo realizada no mês anterior, Relatório de Medição Físico-Financeiro;

(c) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

(d) manter os documentos mencionados na alínea (b) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(e) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

(f) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;

(g) atender integralmente as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160, exceto pela obrigação de submeter as suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM, observado o disposto no Termo de Securitização;

(h) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(i) manter válidas e verdadeiras, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no que for aplicável;

(j) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável;

(k) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Devedora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(l) pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures no dia em que se tornarem devidas;

(m) cumprir, e fazer com que as suas Afiliadas cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, (ressalvada a Legislação Socioambiental, cujo cumprimento será regido pelo item abaixo) em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;

(n) cumprir a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, que não infrinjam direitos relacionados à raça e gênero, não infrinjam direitos aos silvícolas, em especial mas não se limitando ao direito sobre as áreas de ocupação indígenas, assim declaradas pela autoridade competente, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos

Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Socioambiental");

(o) manter, e fazer com que as suas Afiliadas mantenham, válidas e regulares as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, relevantes para o seu regular funcionamento, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora e/ou qualquer de suas Afiliadas comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Afiliadas até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em impacto adverso relevante para as atividades da Devedora, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(p) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo utilizados, exclusivamente, em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à Legislação Socioambiental e à Legislação Anticorrupção, a proteção ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(q) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Devedora;

(r) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado ou convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(s) cumprir e fazer com que suas controladas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, devendo, ainda: (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato; e (e) exigir que eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão;

(t) não praticar e instruir suas controladas, seus administradores e empregados a não praticar atos de corrupção ativa ou passiva com representantes de órgãos e repartições públicas ou com

representantes de pessoas jurídicas privadas a fim de obter vantagem indevida enriquecimento ilícito, seguindo, inclusive o disposto nas Leis Anticorrupção;

(u) implementar políticas e procedimentos elaborados para prevenir violações às Leis Anticorrupção;

(v) sempre cumprir com todas as obrigações previstas nas Leis Anticorrupção;

(w) prestar informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo as realizadas por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, trabalhista, ou de defesa da concorrência em relação à Devedora, entre outros, inclusive no que diz respeito à prática de crime ambiental pela Devedora, à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil em relação à Devedora;

(x) apresentar ao público as decisões tomadas pela Devedora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;

(y) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3; **(b)** ao registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos, das atas das Aprovações Societárias; e **(c)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Debenturista em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário dos CRI, instituição custodiante e registradora da CCI, agente de garantias, banco liquidante, escriturador e agência classificadora de risco, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Companhia;

(z) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas: (a) o custodiante e o banco mandatário; (b) os ambientes de distribuição (MDA) e negociação (CETIP21) dos CRI; e (c) todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e sua negociação;

(aa) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;

(bb) abster-se, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM, de: (a) revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;

(cc) cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso;

(dd) observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e da Resolução CVM 160, conforme alterada, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e

(ee) não exercer quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Companhia previstas nas Debêntures.

10.2. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, cada um dos Fiadores, obriga-se, ainda, a:

(a) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no que for aplicável;

(b) pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures no dia em que se tornarem devidas;

(c) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; e

(d) atuar em conformidade com a Leis Anticorrupção, na medida em que se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Devedora, sua controladora e/ou suas controladas; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Debenturistas e ao Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção.

10.3. Sem Prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Debenturista obriga-se a contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI.

11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

11.1. Assembleia Geral de Debenturistas. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, por via de assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista ("Assembleia Geral de Debenturistas").

11.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.2. Quórum de Deliberações. As deliberações serão tomadas pela Securitizadora, enquanto titular das Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, observadas as disposições do Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, que deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo a Securitizadora nesta data titular de 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação. As deliberações tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores ocorrerão conforme previsto no Termo de Securitização.

11.3. Presença da Devedora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Debenturistas convocadas pela Devedora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Devedora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

11.4. Vinculação às Decisões dos Titulares de CRI. Nas deliberações da Assembleia Geral, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, vinculadas aos CRI, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI.

11.5. Dispensa de Realização de Assembleia Geral de Debenturistas. Caso a presente Escritura de Emissão de Debêntures venha a ser aditada, mediante assinatura da Securitizadora, enquanto titular da totalidade das Debêntures, estará expressamente dispensada pelas partes a realização de Assembleia Geral de Debenturistas.

11.6. Após a emissão dos CRI, somente após prévia orientação da Assembleia Especial de Investidores, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia Especial de Investidores CRI não seja instalada em segunda convocação ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de Investidores, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou Titulares de CRI (estes últimos observados o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Emissora para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme disposto no Termo de Securitização.

12. DECLARAÇÕES DA DEVEDORA

12.1. A Devedora neste ato declara que, na data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, as informações abaixo são verdadeiras, corretas e consistentes:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) tem capacidade jurídica e está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir todas as respectivas obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais da Devedora que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Devedora, conforme o caso, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;

(v) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, a emissão das Debêntures e a realização da Oferta não infringem ou contrariam: (a) os documentos societários da Devedora; (b) qualquer contrato ou documento relevante para os negócios da Devedora, nem resultarão em: (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou documentos; (y) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Devedora; ou (z) rescisão de qualquer desses contratos ou documentos; (c) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Devedora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; e/ou (d) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora, ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vi) tem, assim como suas Afiliadas têm, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades competentes para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa e/ou por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante e/ou por aquelas que estiverem em processo tempestivo de obtenção ou renovação;

(vii) cumpre, assim como suas controladas cumprem, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relevantes e indispensáveis à condução de seus negócios, inclusive o disposto na Legislação Socioambiental e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas

ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social e está, assim como suas controladas, obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa pela Devedora e/ou suas Afiliadas, em que tenha sido obtida a suspensão da exigibilidade de cumprimento da obrigação respectiva, e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(viii) as Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro 2022, 2021 e 2020, representam corretamente a posição financeira da Devedora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis determinados pela regulamentação aplicável, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Devedora, de forma consolidada, não tendo sido identificada piora da situação financeira entre o último balanço apresentado e o último balancete disponível na data de assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, em especial das receitas operacionais e da margem EBITDA;

(ix) desconhece, inclusive em relação às suas controladas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou (c) qualquer registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, exigido para o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures, ou para a realização da Emissão e da Oferta;

(x) a Devedora cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) cumpre e faz cumprir, bem como suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, 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 Devedora; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; (e) realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures exclusivamente por meio de transferência bancária; e (f) não foi condenada na esfera administrativa ou judicial, definitivamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção;

(xii) (a) cumpre as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis à sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, salvo aquelas que estejam em processo tempestivo, nos termos da legislação aplicável, de obtenção ou renovação e/ou que não resultem em Efeito Adverso Relevante; (b) cumpre a legislação trabalhista brasileira aplicável, assim como de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República; e (c) está cumprindo as leis aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, fiscal e as normas relativas ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;

(xiii) no seu melhor conhecimento, inexiste contra si, e suas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(xiv) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Devedora no cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no âmbito da Oferta, tampouco foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente;

(xv) não omitiu e nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo da Debenturista ou dos Titulares de CRI;

(xvi) não prestou declarações falsas, imprecisas ou incompletas à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não se limitando, nos termos desta Cláusula 12, e não há pendências, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem ou possam causar Efeito Adverso Relevante ou a invalidar a presente Escritura de Emissão de Debêntures; e

(xvii) considerando a autorização prevista na Cláusula 2.1 acima, inexiste pendência de necessidade de aprovação, autorização ou notificação exigida da Devedora por seus acionistas, controladores diretos ou indiretos, conselheiros, sociedades por ela investidas ou sociedades sob controle comum para a realização da Emissão.

12.2. A Devedora se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão de Debêntures tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13. DESPESAS

13.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, conforme previstas nos Anexo III-A, III-B e III-C a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas Iniciais" ou "Despesas *Flat*"), serão retidas pela Debenturista, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de

integralização das Debêntures. As demais despesas, abaixo listadas, inclusive as despesas recorrentes descritas no Anexos III-A III-B e III-C a esta Escritura de Emissão de Debêntures, incluídos eventuais custos de registro para a perfeita constituição das garantias, serão pagas com recursos do Fundo de Despesas e, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas por meio e recursos no Patrimônio Separado ou diretamente pela Devedora, mediante aporte na Conta Centralizadora, conforme o caso:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em duas parcelas, mediante a integralização de cada uma das séries de CRI, conforme previsto na tabela de despesas nos Anexos III-A e III-B, e de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) pela emissão dos CRI da Quarta Série e de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) pela contratação da Securitizadora para intermediar a distribuição dos CRI da Quarta Série, conforme previsto na tabela de despesas constante do Anexo III-C;

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data da primeira de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) pela verificação de *covenants* financeiros e operacionais, o valor de R$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação devendo ser paga em cada Data de Verificação;

(d) por cada integralização de CRI realizada após o período de 30 (trinta) dias corridos contados da data da primeira integralização dos CRI, será devido à Securitizadora uma remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais);

(e) a Devedora deverá pagar à Securitizadora o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais iniciais caso estejam ativas até 20 (vinte) ações em que a Securitizadora atue em benefício ou em defesa do Patrimônio Separado. Adicionalmente, para cada grupo de até 20 (vinte) ações judiciais após a 21ª (vigésima primeira) ação judicial, tal valor será incrementado em R$ 500,00 (quinhentos reais) adicionais, observado o valor máximo de R$ 3.000,00 (três mil reais) por mês;

(f) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(g) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

(a) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro (a.i) das CCI 001 e 002 na B3, parcela única de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (a.ii) da CCI 003 na B3, parcela única de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI da Terceira Série ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do 2º (segundo) aditamento ao Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (a.iii) da CCI 004 e da CCI 005 na B3, parcela única de implantação no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) por CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI da Quarta Série ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do 3º (terceiro) aditamento ao Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro. Especificamente em relação à CCI 005, o respectivo custo será devido exclusivamente por ocasião da integralização da 5ª (quinta) série, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI da respectiva série;

(b) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, parcelas anuais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes. Adicionalmente será devida a partir da emissão da CCI 004 e da CCI 005, o valor adicional de R$ 3.000,00 (três mil reais) por série, sendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI da 4ª Série ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do Terceiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes. Especificamente em relação à CCI 005, o respectivo custo será devido exclusivamente por ocasião da integralização da 5ª (quinta) série, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI da respectiva série;

(c) em caso de reestruturação das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) 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, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(d) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora das Debêntures, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à securitizadora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que

possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação da CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(e) os valores indicados nos itens "a" e "b" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

(h) Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(i)

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela implantação (1) dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (2) pela implantação dos CRI da Terceira Série, parcela única de R$ 9.675,59 (nove mil seiscentos e setenta e cinco mil reais e cinquenta e nove centavos), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da integralização dos CRI da Terceira Série ou até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do 2º (segundo) aditamento ao Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (3) pela implantação dos CRI da Quarta Série, parcela única de R$ 10.190,29 (dez mil cento e noventa reais e vinte e nove centavos), devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da integralização dos CRI da Quarta Série ou até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do 3º (terceiro) aditamento ao Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5ª (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui eventual nova série de CRI/lastro nos termos previstos no Termo de Securitização; (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida em 30 de outubro de 2024 e, a segunda, em 30 de maio de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que, na hipótese de resgate ou vencimento antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item (ii) acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate ou vencimento antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; e (iv) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Devedora, ou de reestruturação das condições da oferta após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Devedora, a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral

ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado;

(b) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Securitizadora e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(c) as parcelas citadas nos itens (a) e (b) acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as Datas de Pagamento seguintes;

(d) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI;

(e) as parcelas citadas nos itens (a) e (b) acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(g) adicionalmente, o Patrimônio Separado antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora ou pela Securitizadora, conforme o caso. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem,

monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e ou Securitizadora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3;

(h) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e/ou à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores ou, ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário, que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e

(j) o Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora, pela Securitizadora ou pelos investidores, conforme o caso.

(iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI no montante equivalente a R$ 400,00 (quatrocentos reais), para os CRI Junior e para os CRI Mezanino e de R$ 430,40 (quatrocentos e trinta reais e quarenta centavos) para os CRI Sêniores da Primeira Série e de R$ 430,40 (quatrocentos e trinta reais e quarenta centavos) para os CRI Sêniores da Segunda Série, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização da respectiva série, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(v) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$ 3.700,00 (três mil e setecentos), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor semestral de R$ 1.560,00 (mil, quinhentos e sessenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% (três centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta e com valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos) e no máximo R$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento da oferta;

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: (i) taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$ 1.490,00 (um mil quatrocentos e noventa reais) e o valor máximo de R$ 2.979,00 (dois mil novecentos e setenta e nove reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

e (ii) taxa para registro de oferta pública no valor de imobiliários correspondente a alíquota de 0,002924% sobre o valor total de cada oferta, com o valor mínimo de R$ 10.441,00 (dez mil, quatrocentos e quarenta e um reais) e o com valor máximo de R$ 73.090,00 (setenta e três mil e noventa reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da Oferta na ANBIMA; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações; e

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(viii) despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(ix) despesas com reestruturação:

(1) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, os quais estão limitados a com limite de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) por Reestruturação, devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora ou do Agente Fiduciário do CRI;

(2) o valor devido no âmbito da alínea (1) 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;

(3) o valor devido no âmbito da alínea (1) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(4) sem prejuízo do previsto na alínea (1) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(5) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como Datas de Pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(x) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou

relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;

(j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

(xi) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização, incluindo demais prestadores de serviço da Oferta, cuja remuneração, conforme aplicável, está prevista na forma dos Anexos III-A, III-B e III-C a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

13.1.1 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

13.1.2 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

13.1.3 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do

saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

13.1.4 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

13.1.5 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

13.1.6 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

13.2 Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

13.3 Despesas de cada uma das séries de Debêntures: Nos termos da Cláusula 13.1 acima, as Despesas Iniciais (já considerando o *gross up*, conforme aplicável), serão pagas com valores retidos do valor da integralização das Debêntures da Primeira Série, para que a Securitizadora possa providenciar os correspondentes pagamentos. Os custos da Oferta das Segunda e Terceira Séries, incluindo, mas não se limitando, os custos de publicidade, as taxas de registro e a remuneração da instituição intermediária da Oferta das Segunda e Terceira Séries, por sua vez, serão retidos do valor da integralização das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, para que a Securitizadora possa providenciar os correspondentes pagamentos. As demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, com recursos do Fundo de Despesas ou, no caso de sua insuficiência, com recursos do Patrimônio Separado ou diretamente pela Devedora, mediante aporte na Conta Centralizadora.

13.3.1 O Anexo III-B da presente Escritura de Emissão de Debêntures poderá ser objeto de aditamento para refletir ajustes nas despesas recorrentes da Oferta da Segunda Série, em razão de eventual ajuste na Remuneração das Debêntures da Segunda Série e, por consequência, nos juros remuneratórios aplicáveis aos CRI, nos termos previstos na Cláusula 8.10.2 acima, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Outorga Uxória: O Cônjuge, acima qualificado, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifesta sua integral concordância e aceitação em relação a esta Escritura de Emissão de Debêntures, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações

assumidas pela Devedora e pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação.

14.2. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista e/ou Agente Fiduciário dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.3. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. A presente Escritura de Emissão de Debêntures constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo em caso de dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com o artigo 497 e seguintes, artigo 538 e os artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

14.4. Alterações. Toda e qualquer alteração da presente Escritura de Emissão de Debêntures somente será válida quando celebrada por escrito e assinada por todas as Partes, e deverá ser igualmente registrada na JUCEG e no Cartório de RTD competente, nos termos da Cláusula 4.2.1 acima, observadas as formalidades previstas na Cláusula 4 desta Escritura de Emissão de Debêntures.

14.5. Disponibilização de Documentos: A Emissora e os Fiadores concedem à Debenturista e ao Agente Fiduciário o direito de analisar todas as informações e dados contidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o que inclui, conforme estabelecido na Cláusula 10.1, alínea (a) deste instrumento, cópias das demonstrações financeiras ou da declaração do imposto de renda do último exercício social concluído, fornecidas pela Emissora e pelos Fiadores. Apenas as cópias das demonstrações financeiras podem ser divulgadas publicamente, garantindo que tal divulgação esteja em conformidade com a Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, e demais regulações ou disposições contratuais vigentes. As declarações do imposto de renda, no entanto, devem ser mantidas em sigilo e destinadas ao uso exclusivo da Debenturista e do Agente Fiduciário.

14.6. Consulta de Dados. A Emissora autoriza a Debenturista, durante o prazo de vigência dos CRI, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/MF ou CNPJ/MF, para fins de monitoramento de riscos.

14.7. Reconhecimento de Recursos. A Securitizadora **não** poderá reconhecer os rendimentos financeiros que decorram de Aplicações Financeiras Permitidas gerados pela gestão dos recursos dos

Fundos, conforme definido na Cláusula 8.30 desta Escritura de Emissão de Debêntures, os quais deverão beneficiar exclusivamente os Titulares de CRI e, após a quitação dos CRI, exclusivamente a Devedora.

14.8. Irrevogabilidade. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, e obriga as Partes por si e seus sucessores. Caso as Condições Precedentes da Primeira Série não sejam cumpridas no prazo previsto na Cláusula 8.12.3.2 acima, a presente Escritura de Emissão de Debêntures será cancelada, devendo a Debenturista apresentar em até 5 (cinco) Dias Úteis os instrumentos que lhe forem exigíveis para referido cancelamento. Nesta hipótese, ficará a Devedora obrigada a ressarcir quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista e pelos demais prestadores de serviços referentes à Oferta.

14.8.1. Na hipótese prevista na Cláusula 14.8 acima, a Debenturista, no limite dos recursos do patrimônio separado dos CRI, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, de acordo com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora. Os eventuais rendimentos auferidos no âmbito dos CRI serão utilizados pela Debenturista para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Devedora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.

14.9. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora.

14.10. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.11. 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 por meio do e-mail af.controles@oliveiratrust.com.br.

14.12. Ainda a Devedora, por si e por suas Afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Afiliadas, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios

Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

14.12.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Devedora ou suas Afiliadas reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

14.12.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 14.8 acima abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver a até 5 (cinco) anos após a resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão desta Escritura de Emissão.

15. LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. Lei aplicável. Esta Escritura de Emissão de Debêntures será regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Foro. Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

16. ASSINATURA DIGITAL

16.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido

com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

***

ANEXO I
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

1. Empreendimento Alvo (imóvel destinatário):

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula "mãe"	Matrícula Individualizada	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?/TVO?	Está sob regime de incorporação?
Empreendimento El Dorado **(Torre B3)**	29.566.818/0001-58	Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, CEP 74366-098, Goiânia/GO	207.236	391.842	Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás	Não	Não	Sim
				391.843		Não	Não	Sim
				391.844		Não	Não	Sim
				391.845		Não	Não	Sim
				391.846		Não	Não	Sim
				391.847		Não	Não	Sim
				391.848		Não	Não	Sim
				391.849		Não	Não	Sim
				391.850		Não	Não	Sim
				391.851		Não	Não	Sim
				391.852		Não	Não	Sim
				391.853		Não	Não	Sim
				391.854		Não	Não	Sim
				391.855		Não	Não	Sim
				391.856		Não	Não	Sim
				391.857		Não	Não	Sim
				391.858		Não	Não	Sim
				391.859		Não	Não	Sim
				391.860		Não	Não	Sim
				391.861		Não	Não	Sim
				391.862		Não	Não	Sim
				391.863		Não	Não	Sim
				391.864		Não	Não	Sim
				391.865		Não	Não	Sim
				391.866		Não	Não	Sim
				391.867		Não	Não	Sim
				391.868		Não	Não	Sim
				391.869		Não	Não	Sim
				391.870		Não	Não	Sim
				391.871		Não	Não	Sim
				391.872		Não	Não	Sim
				391.873		Não	Não	Sim
				391.874		Não	Não	Sim
				391.875		Não	Não	Sim
				391.876		Não	Não	Sim
				391.877		Não	Não	Sim
				391.878		Não	Não	Sim
				391.879		Não	Não	Sim

				391.880		Não	Não	Sim
				391.881		Não	Não	Sim
				391.882		Não	Não	Sim
				391.883		Não	Não	Sim
				391.884		Não	Não	Sim
				391.885		Não	Não	Sim
				391.886		Não	Não	Sim
				391.887		Não	Não	Sim
				391.888		Não	Não	Sim
				391.889		Não	Não	Sim
				391.890		Não	Não	Sim
				391.891		Não	Não	Sim
				391.892		Não	Não	Sim
				391.893		Não	Não	Sim
				391.894		Não	Não	Sim
				391.895		Não	Não	Sim
				391.896		Não	Não	Sim
				391.897		Não	Não	Sim
				391.898		Não	Não	Sim
				391.899		Não	Não	Sim
				391.900		Não	Não	Sim
				391.901		Não	Não	Sim
				391.902		Não	Não	Sim
				391.903		Não	Não	Sim
				391.904		Não	Não	Sim
				391.905		Não	Não	Sim
				391.906		Não	Não	Sim
				391.907		Não	Não	Sim
				391.908		Não	Não	Sim
				391.909		Não	Não	Sim
				391.910		Não	Não	Sim
				391.911		Não	Não	Sim
				391.912		Não	Não	Sim
				391.913		Não	Não	Sim
				391.914		Não	Não	Sim
				391.915		Não	Não	Sim
				391.916		Não	Não	Sim
				391.917		Não	Não	Sim
				391.918		Não	Não	Sim
				391.919		Não	Não	Sim
				391.920		Não	Não	Sim
				391.921		Não	Não	Sim
				391.922		Não	Não	Sim
				391.923		Não	Não	Sim
				391.924		Não	Não	Sim
				391.925		Não	Não	Sim

				391.926		Não	Não	Sim
				391.927		Não	Não	Sim
				391.928		Não	Não	Sim
				391.929		Não	Não	Sim
				391.930		Não	Não	Sim
				391.931		Não	Não	Sim
				391.932		Não	Não	Sim
				391.933		Não	Não	Sim
				391.934		Não	Não	Sim
				391.935		Não	Não	Sim
				391.936		Não	Não	Sim
				391.937		Não	Não	Sim
				391.938		Não	Não	Sim
				391.939		Não	Não	Sim
				391.940		Não	Não	Sim
				391.941		Não	Não	Sim
				391.942		Não	Não	Sim
				391.943		Não	Não	Sim
				391.944		Não	Não	Sim
				391.945		Não	Não	Sim
				391.946		Não	Não	Sim
				391.947		Não	Não	Sim
				391.948		Não	Não	Sim
				391.949		Não	Não	Sim
				391.950		Não	Não	Sim
				391.951		Não	Não	Sim
				391.952		Não	Não	Sim
				391.953		Não	Não	Sim
				391.954		Não	Não	Sim
				391.955		Não	Não	Sim
				391.956		Não	Não	Sim
				391.957		Não	Não	Sim
				391.958		Não	Não	Sim
				391.959		Não	Não	Sim
				391.960		Não	Não	Sim
				391.961		Não	Não	Sim

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula "mãe"	Matrícula Individualizada	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?/TVO?	Está sob regime de incorporação?
Empreendimento El Dorado **(Torre B4)**	29.566.818/0001-58	Avenida Trieste, e Rua VV-1, lote área AC-03, Fazenda Santa Rita e Residencial Granville, CEP 74366-098, Goiânia/GO	207.236	Não aplicável	Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás	Não	Não	Sim

2. Forma de Destinação de Recursos:

Imóvel	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Empreendimento El Dorado **(Torre B3)**	Construção	R$ 26.165.853,25	94,05%
Empreendimento El Dorado **(Torre B4)**	Construção	R$ 1.656.773,92	5,95%
TOTAL		**R$ 27.822.627,17**	**100%**

3. Despesas a incorrer (gasto futuro) – Cronograma tentativo e indicativo de utilização dos recursos no Empreendimento Alvo:

3.1. Empreendimento Alvo (Torre B3):

Imóvel: Empreendimento El Dorado (Torre B3)					
1ºSemestre/24	2ºSemestre/24	1ºSemestre/25	2ºSemestre/25	1ºSemestre/26	Total
R$ 254.547,67	R$ 8.901.068,78	R$ 5.044.383,55	R$ 5.982.926,62	R$ 5.982.926,62	**R$ 26.165.853,25**

O cronograma tentativo e indicativo acima previsto foi elaborado com base nas seguintes premissas que, em conjunto, demonstram a capacidade de a Devedora destinar ao imóvel todo o montante de recursos acima descrito, obtido por meio da Emissão, dentro do prazo dos CRI:

(i) Orçamento total para a construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 31.722.410,99 (trinta e um milhões, setecentos e vinte e dois mil e quatrocentos e dez reais e noventa e nove centavos);

(ii) Valores já incorridos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 2.682.938,56 (dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, novecentos e trinta e oito reais e cinquenta e seis centavos);

(iii) Valores a serem gastos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 26.165.853,25 (vinte e seis milhões, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos) (item "i" - "ii");

(iv) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3) decorrentes de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado): não se aplica; e

(v) Capacidade de alocação de recursos da Emissão no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 26.165.853,25 (vinte e seis milhões, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos) (item "iii" - "iv");

3.2. Empreendimento Alvo (Torre B4):

Imóvel: Empreendimento El Dorado (Torre B4)					
1ºSemestre/24	**2ºSemestre/24**	**1ºSemestre/25**	**2ºSemestre/25**	**1ºSemestre/26**	**Total**
-	-	-	R$ 613.386,96	R$ 613.386,96	**R$ 1.226.773,92**

O cronograma tentativo e indicativo acima previsto foi elaborado com base nas seguintes premissas que, em conjunto, demonstram a capacidade de a Devedora destinar ao imóvel todo o montante de recursos acima descrito, obtido por meio da Emissão, dentro do prazo dos CRI:

(i) Orçamento total para a construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R$ 28.848.802,81 (vinte e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, oitocentos e dois reais e oitenta e um centavos);

(ii) Valores já incorridos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R$ 1.656.773,92 (um milhão, seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e setenta reais e noventa e dois centavos;

(iii) Valores a serem gastos no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4): R$ 27.723.699,54 (vinte e sete milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos) (item "i" - "ii");

(iv) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4) decorrentes de outros CRI emitidos (não importando o quanto foi destinado no passado): não se aplica;

(v) Capacidade de alocação de recursos da Emissão no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B3): R$ 27.723.699,54 (vinte e sete milhões, setecentos e

vinte e três mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos) (item “iii” - “iv”); e

(vi) Valores a serem destinados no âmbito da construção do Empreendimento Alvo (Torre B4) em função da Emissão: R$ 1.226.773,92 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, setecentos e setenta e três reais e noventa e dois centavos).

A Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo acima descrito, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O cronograma indicativo acima descrito 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 das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O cronograma indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base nas premissas acima indicadas nos itens 3.1 e 3.2 e, ainda, no cronograma físico-financeiro elaborado pelo Agente Medidor de Obras anteriormente à Data de Emissão, cuja atualização será realizada mensalmente até a integral Destinação de Recursos, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Ainda, referido cronograma físico-financeiro foi elaborado considerando (i) o orçamento realizado e aprovado com a captação de recursos decorrentes das Debêntures; e (ii) o histórico de avanço das obras do Empreendimento Alvo no segundo semestre de 2023.

ANEXO II
MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS À EMISSÃO

[Cidade], [dia] de [mês] de [ano]

À
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar
CEP 22640-102
Rio de Janeiro – RJ
At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

C/C

RIZA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900 - São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Riza Sec
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@rizasec.com

Período: [data] até [data]

A **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.,** sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 29.566.818/0001-58 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52300045436 ("Devedora"), neste ato representada na forma do seu estatuto social, vem, pelo presente, DECLARAR que os recursos recebidos em virtude da emissão das Debêntures foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório, e correspondem ao valor de R$ [●] ([●]), conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Endereço	Matrícula / Cartório	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos / etapa do projeto (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / DOC [x] / e outros)	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]		[●]	[●]	[●] [●]
Total destinado no semestre:									**R$ [●]**

Valor total desembolsado à Devedora:	**R$ [●]**
Saldo a destinar:	**R$ [●]**

Valor total da Oferta:	**R$ [●]**

Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis.

Atenciosamente,

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.

_____ _____

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO III-A | DESPESAS DOS CRI JUNIOR

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	*GROSS UP*	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	*FLAT*
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	*Flat*	R$ 10.441,00	0,00%	R$ 10.441,00	-	-	R$ 10.441,00
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	*Flat*	R$ 1.490,00	0,00%	R$ 1.490,00	-	-	R$ 1.490,00
B3 | CETIP	Registro CRI	*Flat*	R$ 8.787,00	0,00%	R$ 8.787,00	-	-	R$ 8.787,00
B3 | CETIP	Registro CCI	*Flat*	R$ 303,00	0,00%	R$ 303,00	-	-	R$ 303,00
Guide	Coordenador Líder	*Flat*	R$ 28.000,00	9,65%	R$ 30.990,59	-	-	R$ 30.990,59
Virgo	Emissão	*Flat*	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	-	-	R$ 22.136,14
Virgo	Taxa de Gestão	*Flat*	R$ 4.000,00	9,65%	R$ 4.427,23	-	-	R$ 4.427,23
Coelho Advogados	Assessor Legal	*Flat*	R$ 158.000,00	15,00%	R$ 185.882,35	-	-	R$ 185.882,35
Trinus	Auditoria Orçamentária	*Flat*	R$ 22.500,00	11,00%	R$ 25.280,90	-	-	R$ 25.280,90
Trinus	Auditoria de Recebíveis	*Flat*	R$ 5.005,00	11,00%	R$ 5.623,60	-	-	R$ 5.623,60
Trinus	Monitoramento de Recebíveis	*Flat*	R$ 5.000,00	11,00%	R$ 5.617,98	-	-	R$ 5.617,98
AVIN	Estruturação	*Flat*	R$ 390.264,00	19,53%	R$ 484.980,74	-	-	R$ 484.980,74
AVIN	Distribuição	*Flat*	R$ 247.080,00	19,53%	R$ 307.046,10	-	-	R$ 307.046,10
AVIN	Originação	*Flat*	R$ 150.797,21	19,53%	R$ 187.395,56	-	-	R$ 187.395,56
AVIN	Performance *Fee*	*Flat*	R$ 229.740,84	0,00%	R$ 229.740,84	-	-	R$ 229.740,84
BTG	*Fee* de Canal	*Flat*	R$ 290.233,62	0,00%	R$ 290.233,62	-	-	R$ 290.233,62
OT	Implantação Agente Fiduciário	*Flat*	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	-	-	R$ 5.691,52
OT	Agente Fiduciário	*Flat*	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	-	-	R$ 19.351,17
OT	Agente Registrador	*Flat*	R$ 9.800,00	12,15%	R$ 11.155,38	-	-	R$ 11.155,38
OT	Instituição Custodiante	*Flat*	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	-	-	R$ 7.968,13

OT	Agente Fiduciário	Anual	R$ 17.000,00	12,15%	R$ 19.351,17	R$ 19.351,17	R$ 77.404,68	-
OT	Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	R$ 7.968,13	R$ 31.872,52	-
BDO RCS	Auditoria	Anual	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ 17.259,48	-
LINK	Contador	Semestral	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 10.920,00	-
Trinus	Monitoramento de Recebíveis	Mensal	R$ 5.000,00	11,00%	R$ 5.617,98	R$ 67.415,76	R$ 235.955,16	-
Trinus	Medição de Obras	Mensal	R$ 8.000,00	11,00%	R$ 8.988,76	R$ 107.865,12	R$ 377.527,92	-
Virgo	Taxa de Gestão	Mensal	R$ 4.000,00	9,65%	R$ 4.427,23	R$ 53.126,76	R$ 185.943,66	-
ITAÚ UNIBANCO	Escriturador	Mensal	R$ 400,00	0,00%	R$ 400,00	R$ 4.800,00	R$ 16.800,00	-
ITAÚ UNIBANCO	Tarifa de Conta	Mensal	R$ 215,00	0,00%	R$ 215,00	R$ 2.580,00	R$ 9.030,00	-
B3 | CETIP	Taxa Transação	Mensal	R$ 160,00	0,00%	R$ 160,00	R$ 1.920,00	R$ 6.720,00	-
B3 | CETIP	Utilização Mensal	Mensal	R$ 140,00	0,00%	R$ 140,00	R$ 1.680,00	R$ 5.880,00	-
B3 | CETIP	Custódia de CCI	Mensal	R$ 333,30	0,00%	R$ 333,30	R$ 3.999,60	R$ 13.998,60	-
Total	-	-	-	-	**R$ 1.898.019,29**	**R$ 278.141,41**	**R$ 989.312,02**	**R$ 1.844.542,85**

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO III-B | DESPESAS DOS CRI MEZANINO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	REC
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	*Flat*	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	*Flat*	R$ 1.490,00	0,00%	R$ 1.490,00	
B3 | CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	*Flat*	R$ 6.402,69	0,00%	R$ 6.402,69	
B3 | CETIP*	Registro CCB/CCI	*Flat*	R$ 303,00	0,00%	R$ 303,00	
Coelho Advogados	Assessor Legal	*Flat*	R$ 94.117,65	15,00%	R$ 110.726,65	
Virgo	Coordenador Líder	*Flat*	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	
Virgo	Reestruturação	*Flat*	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	
OT	Implantação Agente Fiduciário	*Flat*	R$ 9.675,59	12,15%	R$ 11.013,76	
OT	Agente Registrador	*Flat*	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	
OT**	Custodiante	ANUAL	R$ 7.000,00	12,15%	R$ 7.968,13	R$
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 5.500,00	9,65%	R$ 6.087,44	R$
Itaú	Tarifa da Conta	MENSAL	R$ 215,00	0,00%	R$ 215,00	R$
Itaú	Escriturador	MENSAL	R$ 400,00	0,00%	R$ 400,00	R$
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 160,00	0,00%	R$ 160,00	R$
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$ 140,00	R$
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 362,00	0,00%	R$ 362,00	R$
Total					**R$ 199.617,43**	**R$**

Valor global a ser cobrado para a totalidade das séries, que **não se soma aos valores constantes do Anexo III-A.

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

ANEXO III-C

DESPESAS DOS CRI SÊNIORES

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R$ 2.100,00	0,00%	R$ 2.100,00	R$ -	R$ -	R$ 2.100,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ -	R$ 9.919,00	0,14%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ -	R$ -	R$ 1.416,00	0,02%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 7.013,97	0,00%	R$ 7.013,97	R$ -	R$ -	R$ 7.013,97	0,10%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ -	R$ -	R$ 70,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ -	R$ -	R$ 210,00	0,00%
Riza Sec	Distribuição	FLAT	R$ 5.000,00	9,65%	R$ 5.534,03	R$ -	R$ -	R$ 5.534,03	0,08%
Riza Sec	Emissão	FLAT	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	R$ -	R$ -	R$ 16.602,10	0,24%
Riza Sec	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ -	R$ -	R$ 1.106,81	0,02%
AVIN	Estruturação	FLAT	R$ 150.000,00	19,53%	R$ 186.404,87	R$ -	R$ -	R$ 186.404,87	2,66%
B.Side	Reestruturação	FLAT	R$ 937.500,00	19,40%	R$ 1.163.151,36	R$ -	R$ -	R$ 1.163.151,36	16,62%
Coelho Advogados	Assessor Legal	FLAT	R$ 238.778,11	15,00%	R$ 280.915,42	R$ -	R$ -	R$ 280.915,42	4,01%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ -	R$ -	R$ 11.599,65	0,17%
OT	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ -	R$ 3.414,91	0,05%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ -	R$ 3.414,91	0,05%
Riza Sec	Background Check	FLAT	R$ 210,00	0,00%	R$ 210,00	R$ -	R$ -	R$ 210,00	0,00%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação (1ª Parcela)	FLAT	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ -	R$ -	R$ 430,40	0,01%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ 11.599,65	R$ 11.599,65	R$ -	0,17%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ -	0,05%
TBD	Auditoria	ANUAL	R$ 2.915,50	14,25%	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ -	0,05%
TBD	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,04%
Riza Sec	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ 13.281,72	R$ 13.281,72	R$ -	0,19%
AVIN	Taxa de Assessoria	MENSAL	R$ 5.000,00	19,53%	R$ 6.213,50	R$ 74.562,00	R$ 74.562,00	R$ -	1,07%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação	MENSAL	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ 5.164,80	R$ 5.164,80	R$ -	0,07%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ 960,00	R$ -	0,01%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ 840,00	R$ -	0,01%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 140,00	0,00%	R$ 140,00	R$ 1.680,00	R$ 1.680,00	R$ -	0,02%
B3 | CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R$ 56,00	0,00%	R$ 56,00	R$ 672,00	R$ 672,00	R$ -	0,01%
Total			**R$ 0,00**	**R$ -**	**R$ 1.721.584,70**	**R$ 118.695,08**	**R$ 118.695,08**	**R$ 1.693.513,43**	**25,89%**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R$ 900,00	0,00%	R$ 900,00	R$ -	R$ 900,00	0,03%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ 9.919,00	0,33%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00	R$ -	R$ 1.416,00	0,05%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 7.013,97	0,00%	R$ 7.013,97	R$ -	R$ 7.013,97	0,23%
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	R$ 30,00	0,00%	R$ 30,00	R$ -	R$ 30,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CCI	FLAT	R$ 90,00	0,00%	R$ 90,00	R$ -	R$ 90,00	0,00%
Riza Sec	Taxa de Gestão (1ª Parcela)	FLAT	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ -	R$ 1.106,81	0,04%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 10.190,29	12,15%	R$ 11.599,65	R$ -	R$ 11.599,65	0,39%
OT	Instituição Custodiante (1ª Parcela)	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ 3.414,91	0,11%
OT	Agente Registrador	FLAT	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ -	R$ 3.414,91	0,11%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação (1ª Parcela)	FLAT	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ -	R$ 430,40	0,01%
OT	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 3.000,00	12,15%	R$ 3.414,91	R$ 3.414,91	R$ -	0,11%
TBD	Auditoria	ANUAL	R$ 2.915,50	14,25%	R$ 3.400,00	R$ 3.400,00	R$ -	0,11%
TBD	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,10%
Riza Sec	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.000,00	9,65%	R$ 1.106,81	R$ 13.281,72	R$ -	0,44%
ITAU UNIBANCO	Escriturador & Agente de Liquidação	MENSAL	R$ 430,40	0,00%	R$ 430,40	R$ 5.164,80	R$ -	0,17%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,03%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,03%
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R$ 60,00	0,00%	R$ 60,00	R$ 720,00	R$ -	0,02%
B3 | CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R$ 24,00	0,00%	R$ 24,00	R$ 288,00	R$ -	0,01%
Total			**R$ 0,00**	**R$ -**	**R$ 49.481,77**	**R$ 31.189,43**	**R$ 39.335,65**	**2,35%**

ANEXO IV-A | DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE

Cronograma de Pagamentos Debênture - 1ª Série				
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**	**Incorpora Juros?**
1	18/06/2024	0,0000%	SIM	NÃO
2	18/07/2024	0,0000%	SIM	NÃO
3	16/08/2024	0,0000%	SIM	NÃO
4	18/09/2024	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/10/2024	0,0000%	SIM	NÃO
6	18/11/2024	0,0000%	SIM	NÃO
7	18/12/2024	0,0000%	SIM	NÃO
8	16/01/2025	0,0000%	SIM	NÃO
9	18/02/2025	0,0000%	SIM	NÃO
10	18/03/2025	0,0000%	SIM	NÃO
11	16/04/2025	0,0000%	SIM	NÃO
12	16/05/2025	0,0000%	SIM	NÃO
13	17/06/2025	0,0000%	SIM	NÃO
14	17/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
15	18/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO

16	18/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
17	16/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
18	18/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
19	18/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
20	16/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
21	18/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
22	18/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
23	16/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
25	18/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
28	18/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
29	16/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
30	18/08/2026	0,0000%	NÃO	SIM
31	17/09/2026	0,0000%	NÃO	SIM
32	16/10/2026	0,0000%	NÃO	SIM
33	18/11/2026	0,0000%	NÃO	SIM
34	17/12/2026	0,0000%	NÃO	SIM
35	18/01/2027	0,0000%	NÃO	SIM
36	18/02/2027	0,0000%	NÃO	SIM
37	18/03/2027	0,0000%	NÃO	SIM
38	16/04/2027	0,0000%	NÃO	SIM
39	18/05/2027	0,0000%	NÃO	SIM
40	17/06/2027	0,0000%	NÃO	SIM
41	16/07/2027	0,0000%	NÃO	SIM
42	18/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	16/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
44	18/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	18/11/2027	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO IV-B | DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

Série Cancelada

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

ANEXO IV-C | DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA TERCEIRA SÉRIE

Cronograma de Pagamentos Debênture - 3ª Série				
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**	**Incorpora Juros?**
1	18/06/2024	0,0000%	SIM	NÃO
2	18/07/2024	0,0000%	SIM	NÃO
3	16/08/2024	0,0000%	SIM	NÃO
4	18/09/2024	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/10/2024	0,0000%	SIM	NÃO
6	18/11/2024	0,0000%	SIM	NÃO
7	18/12/2024	0,0000%	SIM	NÃO
8	16/01/2025	0,0000%	SIM	NÃO
9	18/02/2025	0,0000%	SIM	NÃO
10	18/03/2025	0,0000%	SIM	NÃO
11	16/04/2025	0,0000%	SIM	NÃO
12	16/05/2025	0,0000%	SIM	NÃO
13	17/06/2025	0,0000%	SIM	NÃO
14	17/07/2025	0,0000%	SIM	NÃO
15	18/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
16	18/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
17	16/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
18	18/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
19	18/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
20	16/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
21	18/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
22	18/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
23	16/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
25	18/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
28	18/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
29	16/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
30	18/08/2026	0,0000%	NÃO	SIM
31	17/09/2026	0,0000%	NÃO	SIM
32	16/10/2026	0,0000%	NÃO	SIM
33	18/11/2026	0,0000%	NÃO	SIM
34	17/12/2026	0,0000%	NÃO	SIM
35	18/01/2027	0,0000%	NÃO	SIM
36	18/02/2027	0,0000%	NÃO	SIM
37	18/03/2027	0,0000%	NÃO	SIM
38	16/04/2027	0,0000%	NÃO	SIM
39	18/05/2027	0,0000%	NÃO	SIM
40	17/06/2027	0,0000%	NÃO	SIM
41	16/07/2027	0,0000%	NÃO	SIM
42	18/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	16/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO

44	18/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
43	18/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
44	16/12/2027	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO IV-C | DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA QUARTA SÉRIE

Cronograma de Pagamentos Debêntures - 4ª Série				
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**	**Incorpora Juros?**
1	18/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	17/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	16/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	18/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
6	18/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
7	18/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
8	18/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
9	16/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
10	18/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
11	17/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
12	16/07/2027	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO IV-C | DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES DA QUINTA SÉRIE

Cronograma de Pagamentos Debênture - 5ª Série				
N	**Data de Pagamento**	**Tai**	**Paga Juros?**	**Incorpora Juros?**
1	16/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
2	18/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	17/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	18/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
5	18/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
6	18/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
7	16/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
8	18/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
9	17/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
10	16/07/2027	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO V
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

Nº 1/1

I. Devedora:

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 29.566.818/0001-58, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Devedora" ou "Companhia");

II. Debenturista ou Subscritor:

RIZA SECURITIZADORA S.A. (atual denominação social da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO), sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S2, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista").

III. Características da Emissão:

(i) Foram emitidas [•] debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, pela Devedora ("Emissão"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real e Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, Para Colocação Privada, da Terra Mundi Eldorado Empreendimento SPE S.A.*", celebrado entre a Devedora, a Debenturista, o Sr. Cláudio de Carvalho Borges, inscrito no CPF/MF sob o nº 389.676.261-34, o Sr. Wênio Dos Santos Pimenta, inscrito no CPF/MF sob o nº 633.354.411-68, CCW Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62, e a Sra. Luciana Landi de Lima e Souza Carvalho, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures");

(ii) A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Direitos Creditórios Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização");

(iii) Os Direitos Creditórios oriundos das Debêntures servem como lastro para emissão de 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI"), que, por sua vez, servem como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") pela Debenturista;

(iv) Os CRI serão objeto de distribuição pública, conforme rito de registro automático de distribuição, não se sujeitando à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160"); e

(v) A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 14 de maio de 2024 ("AGE da Devedora 1"), (ii) rerratificada pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 18 de junho de 2025, na qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da 3ª (terceira) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, nos termos do estatuto social da Devedora e do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações ("AGE 2 da Devedora"); e (iii) Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em [•] de abril de 2026, na qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da 4ª (quarta) série da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, e com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da Devedora, nos termos do estatuto social da Devedora e do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações ("AGE 3 da Devedora" e, quando referida em conjunto com a AGE 1 da Devedora e com a AGE 2 da Devedora, "AGE da Devedora"),, nos termos do estatuto social da Devedora e do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

IV. Identificação do Subscritor:

Nome: RIZA SECURITIZADORA S.A.		**Telefone:** [•]	
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162		***E-mail:*** atendimento@rizasec.com	
Bairro: Butantã	**CEP:** 05501-900	**Cidade:** São Paulo	**UF:** SP
Nacionalidade: N/A	**Data de Nascimento:** N/A	**Estado Civil**: N/A	
Doc. de identidade: N/A	**Órgão Emissor:** N/A	**CNPJ**: 08.769.451/0001-08	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas	Série das Debêntures Subscritas	Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures
[•]	[•]		

Forma de Pagamento

DOC/TED	Nº Banco: [●]	Nº Agência: [●]	Nº Conta Corrente: [●]

Integralização

(A) O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Devedora; e

(B) A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, [•] de [•] de 2024. _____ **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**	Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada. São Paulo, [•] de [•] de 2024. _____ **RIZA SECURITIZADORA S.A.**

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Companhia e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

(i) Para a Devedora:

TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.
Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América
CEP 74.265-040 – Goiânia -GO.
At.: Tiena Morais
Tel.: (62) 98182-4382
E-mail: tiena.morais@newinc.com.br;

(ii) para a Debenturista:

RIZA SECURITIZADORA S.A.
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã CEP 05501-900 - São Paulo – SP

At.: .: Departamento de Gestão e Atendimento Riza Sec
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@rizasec.com