

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 281ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - na categoria "S2", sob o nº 728

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CFL

CFL Inc Par S/A

CNPJ nº 08.117.803/0001-32

Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825, conjunto 1008,
Bairro Chácara das Pedras, CEP 91330-001, Porto Alegre, RS

no montante de

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: "BR1MWLCRI053"
REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI NA CVM SOB O Nº

CVM/SRE/AUT/CR/PR/2025/444, EM 06 DE AGOSTO DE 2025



A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivitiba, nº 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a emissão de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 281ª (Ducetésima Octogésima Primeira) emissão, em classe única, em série única, ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2025 ("Data de Emissão" e "Valor Total da Emissão", respectivamente). A quantidade de CRI foi aumentada em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 40.000 (quarenta mil) CRI, equivalentes a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") ("Opção de Lote Adicional").

A presente distribuição pública de CRI será registrada na CVM sob o rto de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autôrreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadram no conceito de investidor profissional ou no conceito de investidor qualificado, conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13, respectivamente, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados", e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente, sendo os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta (conforme abaixo definida) os "Titulares de CRI") e será conduzida sob o regime de garantia firme de colocação, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei 6.385"), da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições regulamentares e autogerenciais aplicáveis à "Oferta" e "Registro da Oferta", respectivamente). A Oferta observará, ainda, o "Código de Ofertas Públicas das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais", pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77 ("ANBIMA"), conforme em vigor ("Código de Ofertas ANBIMA") e as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), e, em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, "Normativos ANBIMA".

A Oferta está sendo conduzida pelo ITAÚ BBA ACESSÓRIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 1º e 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("ITBBA" ou "Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão, sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder também poderia ter contratado outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, teriam sido celebrados contratos de adesão ao "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducetésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem emissão de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825, conjunto 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora"), o Fiador (conforme definido neste Prospecto), a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição") entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais" ou "Instituições Participantes da Oferta"), de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição (cada um, genericamente, "Contrato de Adesão").

Os CRI são lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Colocação Privada, da Devedora ("Debêntures"), representadas pelo "Instrumento Particular de Escritura de 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A." ("Escritura de Emissão"), celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Devedora, o Fiador e a Emissora, conforme aditado pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A." celebrado em 06 de agosto de 2025 entre a Devedora, o Fiador e a Emissora ("Aditamento à Escritura"), com valor total R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de julho de 2025 ("Valor Total das Debêntures") observado que o Valor Total das Debêntures poderia ter sido, mas não foi diminuído em até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. O Valor Total das Debêntures deverá ser pago pela Devedora nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão, acrescidas da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), a partir da data de desembolso das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), sendo que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 1 (uma) cédula de crédito mobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Mobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma de Escritura" celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora e a Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), conforme alterado pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Mobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural", celebrado em 06 de agosto de 2025 entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI"), de acordo com as novas premissas na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430") e na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI").

Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram vinculados aos CRI e à Emissão por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducetésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização"), conforme aditado por meio do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducetésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.", celebrado em 06 de agosto de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização").

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.618 (mil seiscentos e dezoito) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento").

Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3") e "MDA", sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cento e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), definido conforme Procedimento de Bookbuilding ("Remuneração"), de acordo com a fórmula descrita no item 2.6 "i)" da seção "2. Principais Características da Oferta" deste Prospecto.

Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pela CCI; (b) demais valores que venham a ser depositados na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 97597-2, mantida na agência nº 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), que integra o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ("Conta Centralizadora"); (c) os valores que venham a ser depositados na conta corrente de titularidade da Devedora a ser aberta nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), que integrará o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ("Conta Vinculada"); (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a), (b) e (c) acima, conforme aplicável; e (e) a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada ("Créditos do Patrimônio Separado"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário", sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora e não contêm com garantias de qualquer natureza, tampouco com qualquer reforço de crédito pela Emissora ou por terceiros. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Para fins desta Oferta:

"Dia Útil" significa para (a) eventos pecuniários previstos no Termo de Securitização, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceto finais de semana, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos no Termo de Securitização qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como (i) feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no Estado de São Paulo; (ii) feriados municipais no município de Porto Alegre e estaduais no Estado do Rio Grande do Sul; e (iii) feriados municipais no município de Florianópolis, e estaduais no Estado de Santa Catarina.

"Documentos da Operação" significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (ix) o alãmina da Oferta ("Lâmina"); (x) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo; e (xi) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão.

"Procedimento de Bookbuilding" significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, não existindo valores máximos ou mínimos, com a finalidade de definir a remuneração dos CRI e, consequentemente, a remuneração das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição.

"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto" significa o "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª (Ducetésima Octogésima Primeira) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A."

"Prospecto Definitivo" significa este "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª (Ducetésima Octogésima Primeira) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A."

"Prospectos" significam o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.

Foi admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, a partir de 14 de julho de 2025, conforme indicado neste Prospecto Preliminar e no aviso ao mercado referente à Oferta, divulgado nesta data, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM (em conjunto, "Meios de Divulgação", "Aviso ao Mercado" e "Período de Reserva", respectivamente).

É ADITIVO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 14 DE JULHO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER DIRIGIDOS JUNTOS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 28 A 58 DESTES PROSPECTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

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

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENHA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 2.6 "i)" DA SEÇÃO "2. Principais Características da Oferta" deste Prospecto.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "Híbrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) concentração: "concentrada", uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

NO CASO O COORDENADOR OPTOU PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDESES) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

COORDENADOR LÍDER

itaú BBA

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 06 de agosto de 2025



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	2
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	4
2.4. Identificação do público-alvo	9
2.5. Valor Total da Oferta	9
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	9
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	20
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas	20
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:	20
4. FATORES DE RISCO	22
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:	22
a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência	22
1. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures	22
2. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI	22
3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI	23
4. Risco de insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão	23
5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI	24
6. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários	24
7. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários	24
8. Risco da existência de credores privilegiados	24
9. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora	25
10. Ausência de coobrigação da Securitizadora	25
b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito ...	25
1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito	25
2. Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários	26
3. Riscos de formalização do lastro da Emissão	26
c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados ...	26
d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia	26
e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta	26
1. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes	26
2. Liquidação do Patrimônio Separado	26
3. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora ...	27
5. Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas por auditores independentes devido à não verificação da consistência de tais informações pelos auditores independentes da Emissora e da Devedora (esta última, apenas com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022)	27

6. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação	28
7. Riscos relacionados à tributação dos CRI	28
8. Risco de negociação dos CRI com ágio	28
9. Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding	28
10. Risco da Marcação a Mercado	29
11. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.....	29
12. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora	29
13. Risco operacional de pagamento da Remuneração decorrente de descasamento do pagamento dos Créditos Imobiliários	29
14. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras	30
15. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração	30
16. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI	30
17. Ausência de contratação de Servicer	30
18. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA.....	31
19. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário	31
20. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI	31
21. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022.....	32
22. Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado.....	32
23. Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante.....	32
24. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito	32
f) riscos relacionados à Securitizadora:	32
1. Manutenção do registro de companhia securitizadora	32
2. Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado	33
3. Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional	33
4. Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI	33
5. Realização inadequada de procedimento de execução	33
g) riscos Relacionados ao Mercado de Securitização	34
1. Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios imobiliários pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI.....	34
h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos	34
1. Conjuntura econômica	34
2. Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora	35
3. A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil.....	35
4. A instabilidade cambial.....	36
5. Alterações na política monetária e nas taxas de juros	36
6. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros	37
8. Risco relativo a conflitos internacionais e a deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil	38
h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:.....	38
1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora.....	38
2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora.....	39
3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedor e o preço dos CRI	39

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.....	39
5. Efeitos dos mercados internacionais.....	40
6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.....	40
7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI.....	40
8. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos.....	41
i) riscos relacionados à Devedora:	41
1. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Devedora.	41
2. Eventuais problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la à possível imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.	42
3. A não aprovação de projetos, obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás podem impactar negativamente os negócios da Devedora.	43
4. A Devedora poderá não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócio, o que poderá afetar negativamente os planos da Devedora para aumentar suas receitas e rentabilidade.	43
5. A impossibilidade de implementar com sucesso a estratégia de crescimento da Devedora poderá afetá-la adversamente.	44
6. A Devedora poderá enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos e diminuir os lucros da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente a Devedora.	44
7. Os valores dos imóveis da Devedora podem variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário.	45
8. A Devedora poderá não encontrar novas oportunidades para expansão por meio de aquisições de novos terrenos, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.....	46
9. A Devedora pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de seus projetos.	46
10. A impossibilidade de captar capital suficiente para o financiamento dos empreendimentos da Devedora poderá atrasar o lançamento de novos projetos, afetando adversamente os negócios da Devedora.....	47
11. Decisões desfavoráveis em processos, judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetar adversamente a Devedora.....	47
12. A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre suas reputações, negócios, situações financeiras e resultados operacionais.....	48
13. A Devedora reconhece a receita de vendas provenientes de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra e, conseqüentemente, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.	49
14. As parcerias e consórcios da Devedora podem não ser bem-sucedidos, ou pode ser que a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com seus parceiros ou sócios, e seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.	49
15. Perdas não cobertas ou insuficientemente cobertas pelos seguros contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, o que poderá afetar adversamente a Devedora.	49
16. Falhas nos sistemas, políticas, práticas contábeis e procedimentos de gestão de riscos da Devedora poderão afetar adversamente seus negócios.	50
17. A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição de seus estoques poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.....	50
18. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.	51
19. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora podem perder suas posições no mercado em certas circunstâncias.....	52
20. Os negócios da Devedora e os resultados de suas operações podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.	53
21. As atividades da Devedora estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.	54

22. Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Devedora ao Patrimônio de Afetação poderá afetar a suas habilidades de utilizarem tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Devedora.	54
23. Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Devedora, e, conseqüentemente, impactar adversamente os resultados operacionais da Devedora.	55
24. A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Devedora, conforme aplicável, por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação, pode afetar negativamente a Devedora.	55
25. A perda de membros da alta administração da Devedora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora.	56
26. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento.	56
27. A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da "Lei Geral de Proteção de Dados" e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.	56
28. A Devedora está sujeita a incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter seus sistemas de TI, o que pode resultar em danos financeiros e às suas reputações.	57
29. A Devedora está sujeita a compromissos restritivos (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado de suas dívidas e/ou de suas controladas.	57
5. CRONOGRAMA	59
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	59
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	61
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).....	61
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário.....	61
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	62
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	62
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	62
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	62
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	64
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	64
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	64
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	64
8.4. Regime de distribuição	64
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento	65
8.6. Formador de mercado	69
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	69
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	69
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	70
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.....	70
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	70
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	70
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	70

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	71
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	71
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	74
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	74
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito ...	74
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	74
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	75
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	76
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	76
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	77
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para	81
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	88
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	89
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....	89
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN.....	89
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS	90
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	90
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas.....	90
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	91
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	91
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	95



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	110
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.	110
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	112
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	112
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.	115
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	117
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	117
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	117
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima..	117
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	118
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	118
15.6. Termo de securitização de créditos.....	118
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis..	118
15.8. Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Emissão	118
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	119
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.....	119
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	119
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	119
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	120
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão.....	120
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	120
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM.....	121
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	121
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	121
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	122
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA	123

ANEXOS

ANEXO A	Declaração da Emissora	135
ANEXO B	Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	141
ANEXO C	RCA da Securitizadora	229
ANEXO D	Estatuto Social da Securitizadora	235
ANEXO E	Estatuto Social da Devedora	245
ANEXO F	Termo de Securitização	285
ANEXO G	Escritura de Emissão	545
ANEXO H	Escritura de Emissão de CCI	619
ANEXO I	Contrato de Cessão Fiduciária	645
ANEXO J	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis	751
ANEXO K	Declaração de atualização do registro de Cia. Aberta da Securitizadora	847
ANEXO L	Declaração de veracidade da Securitizadora	853
ANEXO M	Aditamento ao Termo de Securitização	859
ANEXO N	Aditamento à Escritura de Emissão	1131
ANEXO O	Aditamento à Escritura de CCI	1217



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CFL

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto ou, ainda, no Termo de Securitização, anexo a este Prospecto Definitivo.

2.1. Breve descrição da Oferta

A Emissora está realizando a emissão de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) emissão, em classe única, em série única, ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2025 ("Data de Emissão" e "Valor Total da Emissão", respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160").

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional ou no conceito de investidor qualificado, conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13, respectivamente, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente, sendo os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta (conforme abaixo definida) os "Titulares de CRI"), sob o rito de registro automático e, portanto, não está sujeita à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), do "Código de Ofertas Públicas" da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77 ("ANBIMA"), conforme em vigor ("Código de Ofertas ANBIMA") e as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, "Normativos ANBIMA"), bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme definido abaixo), identificado no "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A." ("Anúncio de Início") e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A." ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, simplesmente "Prospecto").

A Oferta está sendo conduzida pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("IBBA" ou "Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão. O Coordenador Líder também poderia ter contratado outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, teriam sido celebrados contratos de adesão ao "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora"), **LUCIANO BOCORNY CORREA**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Luciano" ou "Fiador"), a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

Os CRI são lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada da Devedora ("Debêntures"), representadas pelo "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A." ("Escritura de Emissão"), celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Devedora, o Fiador e a Emissora, conforme aditado pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A." celebrado em 06 de agosto de 2025 entre a Devedora, o Fiador e a Emissora ("Aditamento à Escritura"), com valor total R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de julho de 2025 ("Valor Total das Debêntures"), observado que a quantidade de Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderia ter sido, mas não foi diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. O Valor total das Debêntures deverá ser pago pela Devedora nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão, acrescidos da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), a partir da data de desembolso da Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), sendo que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos

Imobiliários, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural" celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente) conforme alterado pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural", celebrado em 06 de agosto de 2025 entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI"), de acordo com as normas previstas na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430") e na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI").

Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram vinculado aos CRI e à Emissão por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização") conforme aditado por meio do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.", celebrado em 06 de agosto de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização").

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.618 (mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento").

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("B3" e "MDA"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

A Oferta foi registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160.

A Devedora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo não ser: (a) companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o setor do agronegócio, nos termos descritos na Resolução CMN 5.118; e nem (b) instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" a que se refere o item "(a)" tem o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

A Oferta está sendo intermediada pelo Coordenador Líder observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo.

Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 97597-2, mantida na agência nº 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), que integra o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ("Conta Centralizadora"); (c) os valores que venham a ser depositados na conta corrente de titularidade da Devedora a ser aberta nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, que integrará o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ("Conta Vinculada") (d) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a), (b) e (c) acima, conforme aplicável; e (e) a Conta Centralizadora e a Conta Vinculada ("Créditos do Patrimônio Separado"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário", respectivamente), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 27 deste Prospecto.

Breve Histórico

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

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

No final de 2015, após reestruturação societária, a empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição de outras securitizadoras, adquirindo assim a Nova Securitização S.A., a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Outras aquisições foram feitas entre 2017 e 2019, como a Brasil Plural Securitizadora S.A. e a Beta Securitizadora.

Em julho de 2019, a Emissora emitiu debêntures com destinação específica para aquisição das ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada Virgo II Companhia de Securitização.

Em 14 de junho de 2021 a Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização.

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

Ofertas Públicas Realizadas

Em 06 de maio de 2025, a Emissora possuía 843 (oitocentos e quarenta e três) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$ 79.149.014.850,60 (setenta e nove bilhões cento e quarenta e nove milhões quatorze mil oitocentos e cinquenta reais e sessenta centavos).

Em 06 de maio de 2025 as 843 (oitocentos e quarenta e três) séries ativas da Emissora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões.

Até a presente data, todas as ofertas públicas emitidas pela Emissora contam com patrimônio separado, de forma que nenhuma das emissões da Emissora conta com coobrigação da Emissora.

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

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

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 11,61% (onze inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 56.468.623,21 (cinquenta e seis milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e vinte e três reais e vinte e um centavos).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

Não aplicável, uma vez que não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais relevantes em que a Emissora seja parte conforme previsto no item 4.4 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Governança Corporativa

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

Cinco Principais Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

4. Distribuição de Dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizando-se este lucro para compensar prejuízos ou, então, retê-lo, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Securitizadora pode não realizar o pagamento de dividendos aos seus acionistas, em qualquer exercício social, se os administradores assim manifestarem, e desde que a Assembleia Geral de Acionistas da Securitizadora aprove, ser tal pagamento desaconselhável diante da situação financeira da Securitizadora. Em caso, de distribuição de dividendo, conforme previsto no artigo 20 do Estatuto social da Securitizadora, esta poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados a Legislação aplicável.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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

Duration dos CRI

Os CRI terão *duration* de aproximadamente 3,05 anos, calculados em 02 de julho de 2025.

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

A assembleia especial de Titulares de CRI ("Assembleia Especial") será realizada na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização, conforme abaixo transcrita.

Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas no Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização;
- (iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;
- (v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 do Termo de Securitização acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii) alteração da Remuneração; e
- (viii) as matérias previstas na Cláusula 14.8.1 do Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos no Termo de Securitização.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 do Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização; ou
- (iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pela CVM.

Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 14.3.1 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma

prevista no Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável, conforme o caso, à primeira ou segunda convocação prevista no Termo de Securitização.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, somente no caso de Assembleia Especial 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.

As informações requeridas na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia e desde que aprovados pelo Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial.

Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Instalação: Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Deliberações: nos termos do Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em segunda convocação, exceto se de outra forma especificamente previsto no Termo de Securitização.

A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 do Termo de Securitização, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 14.8 no Termo de Securitização:

- (i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas do Termo de Securitização;
- (ii) as alterações relativas: (i) à redução da Remuneração, conforme previsto na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos no Termo de Securitização, inclusive quóruns estabelecidos na Cláusula 14 do Termo de Securitização; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de

Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 do Termo de Securitização, em benefício da Emissora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, **(i)** 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação; e

- (iii) os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 do Termo de Securitização, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

A deliberação, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

Validade: As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação de Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 14.8.3 do Termo de Securitização, dependerão da aprovação de Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, observado o previsto nesta Cláusula 14. do Termo de Securitização.

Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que o Coordenador Líder não se enquadra no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

Não se aplica a vedação descrita acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos no Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que 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 no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Fundos.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

Dispensa de Assembleia Especial para Alteração do Termo de Securitização: O Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 19.4 do Termo de Securitização. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo de Securitização nos termos da cláusula acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

Despesas

As despesas da Oferta serão arcadas conforme Cláusula 10 do Termo de Securitização.

As despesas listadas na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 da Escritura de Emissão (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do **Anexo VII** do Termo de Securitização ("**Despesas Flat**") serão retidos pela Securitizadora quando do desembolso do Valor do Total das Debêntures, na data de desembolso, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("**Despesas Recorrentes**"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, com os recursos do Patrimônio Separado, pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão:

Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário 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 no Termo de Securitização, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, e permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados.

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 acarretaram a retenção e a provisão para cobrir tais despesas.

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.

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.

Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta Centralizadora no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("**Fundo de Despesas**"). Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; e (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas ("**Valor do Fundo de Despesas**").

No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores previstos no Termo de Securitização.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

Período de Ausência da Taxa DI

Nos termos do Termo de Securitização, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e/ou aos CRI, previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIK" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) dias da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

Na hipótese prevista acima, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, a Devedora resgatará a totalidade das Debêntures, e consequentemente, dos CRI, com seu consequente cancelamento, na Data de Vencimento dos CRI ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Especial ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), caso em que a taxa a ser utilizada para cálculo da Remuneração será equivalente à última Taxa DI divulgada, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Securitizadora e aos Titulares de CRI quando do referido resgate.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

Deverá ocorrer o resgate antecipado obrigatório dos CRI:

(a) nas hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures previstas na Cláusula 4.7.4 do Termo de Securitização e na Cláusula 4.17.2 da Escritura de Emissão, sendo certo que, nesse último caso, o resgate antecipado facultativo dos CRI deverá ser realizado de forma que os Titulares de CRI recebam todos os pagamentos líquidos de quaisquer tributos que venham a incidir sobre os CRI, de forma que a Devedora arcará com quaisquer encargos, tributos e/ou multas decorrentes da descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI; e

(b) na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, conforme prevista na Cláusula 6 do Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

Após o cumprimento dos itens (i) a (vii) da ordem e prioridade de pagamento prevista na Cláusula 5.5.1 da Escritura de Emissão, todos os valores referentes aos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido) depositados na Conta Vinculada, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, deverão ser utilizados para amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI, a qual estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser, obrigatoriamente, uma data de pagamento de Remuneração.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Em caso de oferta de resgate antecipado proposta pela Devedora nos termos da Cláusula 5.2.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita no Termo de Securitização.

A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada aos Titulares de CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados, que deverá ser uma Data de Pagamento de Remuneração; (c) a forma e o prazo de manifestação à Securitizadora; (d) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à adesão da totalidade, ou de um número mínimo dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado, a ser definido pela Devedora, sendo certo os CRI dos Titulares de CRI que não aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não serão objeto de resgate; e (e) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado").

Os Titulares de CRI deverão, individualmente, optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em relação aos CRI de sua titularidade. A Securitizadora deverá e somente poderá aderir à oferta obrigatória de resgate antecipado das Debêntures em relação aos Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora deverá aderir à oferta de resgate antecipado das Debêntures em relação ao número de Debêntures equivalente ao número de CRI detidos por tais Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares dos CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares dos CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas no Edital de Oferta de Resgate Antecipado.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

O pagamento dos CRI a serem resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado dos CRI o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

Caso a quantidade de CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de CRI estabelecida pela Devedora no Edital de Oferta de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures e, consequentemente, os CRI.

2.4. Identificação do público-alvo

O Público-Alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Emissão será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado o exercício da Opção de Lote Adicional.

Nos termos do item (iv) da Cláusula 4.1 do Termo de Securitização, não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) Valor Nominal Unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

b) Quantidade de CRI

Foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, na Data de Emissão, observado o exercício da Opção de Lote Adicional.

c) Opção de Lote Adicional

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada foi acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 40.000 (quarenta mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, que somente foram emitidos pela Securitizadora em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora após a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Lote Adicional").

d) Código ISIN

BRIMWLCRIO53.

e) Classificação de Risco

Não foi contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* aos CRI.

f) Data de Emissão

A Data de Emissão dos CRI é 15 de julho de 2025.

g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.618 (mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029.

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

Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos da regulamentação vigente, os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados.

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

Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 109% (cento e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, definido conforme Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), caso aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

p = 109,0000;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- Efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

Para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 7 (sete), considerando que os dias decorridos entre o dia 7 (sete) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

j) Periodicidade de Pagamento da remuneração

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, de acordo com as datas abaixo:

Nº	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	19/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	17/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
3	17/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
4	19/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
6	19/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	18/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	17/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	19/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	17/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	17/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	19/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	17/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	19/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	18/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	17/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	19/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
19	17/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	17/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	19/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	19/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	17/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	19/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	18/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	17/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	19/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	18/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	17/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	19/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
31	17/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	17/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	19/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	17/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	20/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	19/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	17/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	19/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	18/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	21/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO

Nº	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
41	19/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	17/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
43	19/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	19/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	18/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	17/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	19/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	18/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	17/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	19/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	17/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	21/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	19/12/2029	100,0000%	SIM	NÃO

k) Repactuação

Os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures não estão sujeitos a repactuação programada e, consequentemente, os CRI não serão objeto de repactuação programada.

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

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI.

Vencimento Antecipado

Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e na Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nos itens 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização e nos Parágrafos Primeiro e Segundo da Cláusula 7 da Escritura de Emissão, conforme previstas no item 10.9 abaixo, da seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, as Debêntures, e consequentemente os CRI, tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4. do Termo de Securitização, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Especial.

Nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização, Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2. do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Especial visando a deliberar acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula 14 abaixo.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora e não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com qualquer reforço de crédito pela Emissora ou por terceiros. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

n) Lastro

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures e representado integralmente pela CCI. **Para mais informações sobre as Debêntures, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 71 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Nesse sentido, a Emissora assinou a declaração do Anexo III do Termo de Securitização, incorporada a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo A.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, que estabelece não se aplicar ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

- (i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias 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.

Na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

q) Tratamento Tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Lei 11.033**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("**Lei 8.981**").

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor ("**Instrução Normativa da RFB 1.585**"). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor ("**Lei 7.689**").

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor ("**Lei 14.754**") e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

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 pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

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

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor ("Resolução CMN 4.373"), os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4º, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor ("Decreto 6.306"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos"), conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para a subscrição e integralização das Debêntures.

Destinação de Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente de acordo com a Destinação de recursos, conforme descrita no item 3.2 abaixo.

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

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

Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo VI ao Termo de Securitização e na Tabela 1 abaixo, pela Devedora diretamente e/ou pelas empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, identificadas no Anexo VI ao Termo de Securitização e na Tabela 1 abaixo ("Empreendimentos Destinação", "Destinação de Recursos" e "SPEs Investidas", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI, em 19 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI ("Destinação dos Recursos").

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI e na Tabela 2 abaixo do Termo de Securitização e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 4.12.4 e seguintes do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Lastro	Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Imóvel Lastro conforme cronograma semestral constante do Anexo II a esta Escritura (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures da presente Emissão dividido por Imóvel Lastro (*)
Oceana	Aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	508.464.115,42	200.000.000,00	100%
Total	-	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	200.000.000,00	200.000.000	100%

(1) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da emissão das Debêntures, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

O Anexo II da Escritura de Emissão e a Tabela 3 abaixo contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar a Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

Tabela 3 - CRONOGRAMA

	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)									
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
TOTAL		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
200.000.000,00	200.000.000,00	0,00	28.000.000,00	64.000.000,00	92.000.000,00	16.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

Ainda, os valores indicados na Tabela 3 acima consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI.

É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

Para fins de atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a Tabela 2 acima demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, que é controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização dos CRI destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Destinação, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas, nos termos da Cláusula 4.12.5 do Termo de Securitização.

Os recursos referentes aos Empreendimentos Destinação, se for o caso, serão transferidos para as SPEs Investidas pela Devedora, a seu exclusivo critério, por meio de: (i) aumento de capital da SPE Investida (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC da SPE Investida; (iii) operações de mútuo entre Emissora e SPE Investida; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

A comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Emissora no âmbito das Debêntures.

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

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 30 de janeiro de 2026, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo VIII do Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cópia das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas comerciais (conforme o caso) e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto na Escritura de Emissão.

No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à Destinação de Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

Fica certo e disposto que a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

c) a data limite para que haja essa destinação

A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI, em 19 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à Destinação de Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

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

A Tabela 3 do item "(a)" acima contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer

motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar a Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

Ainda, os valores indicados na Tabela 3 do item “(a)” acima consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

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

Para fins de atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a Tabela 2 do item “(a)” acima demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.



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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

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

1. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, o qual é oriundo das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista nas Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

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

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pela Devedora, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

4. Risco de insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão

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

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

5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

6. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, caso necessário.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

8. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que “os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de

natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos” (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que os Créditos Imobiliários não será alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

9. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

10. Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

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

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um única Devedora.

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

2. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

3. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures, que é representado pela CCI.

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

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, e tal fato deverá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, uma vez que o registro da Oferta já foi obtido, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

2. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora 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 Securitizadora 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 Créditos 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 dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

3. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

4. Ausência de manifestação dos auditores independentes da Securitizadora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Securitizadora.

As demonstrações financeiras da Securitizadora e/ou informações trimestrais da Securitizadora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos auditores independentes da Securitizadora.

As informações da Securitizadora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora, não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as informações trimestrais revisadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as informações trimestrais revisadas e podem induzir os Investidores em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

5. Ausência de manifestação dos auditores independentes da Devedora com relação à certas informações da Devedora apresentadas no Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram objeto de auditoria por parte dos auditores independentes da Devedora.

As informações da Devedora apresentadas no Prospecto não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações constantes do Prospecto relativas ao referido exercício social podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e podem induzir os Investidores em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

6. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

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, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

7. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

8. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

9. Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

Foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, com a finalidade de

definir a alocação dos CRIs a serem emitidos, conforme previsto no Contrato de Distribuição. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

10. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

11. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em segunda convocação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

12. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

13. Risco operacional de pagamento da Remuneração decorrente de descasamento do pagamento dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos Créditos Imobiliário serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações

pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão, serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva data de pagamento da Remuneração. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

14. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita a Devedora a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

15. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração

A Remuneração será realizada com base na Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

16. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares de CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

17. Ausência de contratação de Servicer

A Oferta não contará com a contratação de um servicer, responsável pelo acompanhamento periódico da carteira de recebíveis, incluindo a verificação da performance dos créditos, envio de informações e elaboração de relatórios à Securitizadora, sendo certo que a responsabilidade pelo envio dos relatórios e informações relacionadas à carteira será integralmente da Devedora.

A ausência de um servicer especializado poderá resultar em menor independência na análise da carteira, possível atraso na detecção de inadimplementos e menor transparência quanto à evolução dos recebíveis, o que pode impactar a eficiência na gestão da operação e afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, com potenciais consequências aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

19. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo Investidor, dos CRI de sua titularidade.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

20. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os investidores dos CRI.

Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

21. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

22. Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado

Nos termos previstos no Termo de Securitização, a Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, na ocorrência (i) das hipóteses previstas nas Cláusulas 7.1, 7.2 e 7.3 do Termo de Securitização; ou (ii) de um Evento de Vencimento Antecipado. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

23. Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de tais documentos poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

24. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, que não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

f) riscos relacionados à Securitizadora:

1. Manutenção do registro de companhia securitizadora

A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de Securitizadora junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos

para o funcionamento da Securitizadora como Securitizadora aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

2. Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

4. 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 do imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

5. Realização inadequada de procedimento de execução

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17") e do artigo 29, § 1º, inciso I da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios do Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários 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 Créditos Imobiliários ou em caso de inexecuibilidade da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Por fim, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média/Probabilidade: Média

g) riscos Relacionados ao Mercado de Securitização

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

A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, alterada pela MP 2.223/01 e Lei 10.931. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (securitizadora), do devedor de seu lastro e dos créditos que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo). Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, interpretar normas que regem o assunto e/ou proferir decisões que podem provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e/ou aos interesses dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

1. Conjuntura econômica

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



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

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

- (i) Política monetária e taxas de juros;
- (ii) Controles cambiais e restrições a remessas internacionais;
- (iii) Flutuações na taxa de câmbio;
- (iv) Mudanças fiscais e tributárias;
- (v) Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro;
- (vi) Taxas de juros;
- (vii) Inflação;
- (viii) Escassez de energia; e
- (ix) Política fiscal.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação

sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e das Debêntures, respectivamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

4. A instabilidade cambial

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

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

5. Alterações na política monetária e nas taxas de juros

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.



A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma 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 Securitizadora, e também sobre 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 Securitizadora e da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedor e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que causar prejuízos aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

4. 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 inadimplimento 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, uma elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

5. 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, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. 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, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.



Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

8. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

i) riscos relacionados à Devedora:

1. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Devedora.

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi aprovada e complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (*International Financial Reporting Standards* ± IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).



Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do *Percentage of Completion* (POC), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, alinhado aos nosso entendimento e àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Com a vigência do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento da receita de contratos de clientes passou a ser baseado na transferência de controle do bem ou serviço, podendo acontecer o reconhecimento em um momento específico ou ao longo do tempo (*over time*), conforme as obrigações contratuais forem sendo atendidas. A principal mudança trazida pelo Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) é potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas a vendas das unidades residenciais da Devedora, pois de acordo com a nova regra dependendo da característica do contrato a receita será contabilizada: (a) no momento da transferência do controle, dos riscos e dos benefícios da propriedade do imóvel ao comprador; ou (b) de acordo com o critério adotado anteriormente, o que poderá trazer efeitos relevantes aos resultados da Devedora.

Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente apresentada pela Devedora.

A modificação das referidas práticas contábeis, em especial as práticas contábeis relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Devedora. Adicionalmente, por se tratar de tema recente, os Investidores poderão perder base de comparação relativa do desempenho das empresas do setor, incluindo a Devedora.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

2. Eventuais problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la à possível imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, por meio das sociedades de propósito específico ("SPEs"), no prazo determinado, bem como a qualidade esperada, constitui fator importante para a determinação da qualidade de seus serviços, de sua reputação e, portanto, afeta consideravelmente suas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos da Devedora, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra e, caso sejam constatados depois da conclusão, submeter a Devedora a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitando-a a eventual pagamento de indenizações, diminuindo sua rentabilidade e afetando seus negócios adversamente, diretamente ou como prestadores de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que a Devedora é responsável por garantir a solidez da obra, na forma da lei, ao menos pelo período de cinco anos.



A execução dos projetos e empreendimentos da Devedora também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e/ou (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, (ix) compra de materiais; (x) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (xi) embargos de obras; (xii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar sua reputação e as vendas futuras.

Todas as condições adversas descritas acima, assim como os atrasos nas obras ou a escassez de mão de obra qualificada, podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora e o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, afetando o pagamento das Debêntures e ocasionando prejuízos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas, como desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos, o que, a longo prazo, afetaria a capacidade financeira da Devedora, incluindo suas capacidades de arcarem com suas obrigações no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

3. A não aprovação de projetos, obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás podem impactar negativamente os negócios da Devedora.

A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental, edilícia, de zoneamento e segurança. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, e poderá depender de aquisição de CEPACs, realização de contrapartidas e/ou pagamento de outorga.

A não aprovação de projetos, obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre sua imagem, reputação e atividades. Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por suas condutas, o que poderá afetar o pagamento das Debêntures e ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

4. A Devedora poderá não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócio, o que poderá afetar negativamente os planos da Devedora para aumentar suas receitas e rentabilidade.

A estratégia de negócio e desempenho financeiro da Devedora depende do sucesso da Devedora na implementação de diversos elementos, como oportunidades de aquisição de terrenos, desenvolvimento de novos empreendimentos, aprovação de projetos pelas



autoridades competentes, variações do custo de obras, retenção de pessoas chave, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que suas estratégias serão integralmente realizadas com sucesso. Em consequência, a Devedora poderá não ser capaz de expandir suas atividades e replicar suas estruturas de negócios, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Além disso, alguns aspectos da estratégia de negócio da Devedora também podem resultar no aumento dos seus gastos operacionais, tais como despesas com novos empreendimentos, equipe de vendas, pessoal, que pode não ser compensado por um aumento equivalente de receita, tendo como resultado em uma diminuição das margens operacionais da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, os planos da Devedora para aumentar suas receitas e rentabilidade poderão ser afetados de forma adversa, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

5. A impossibilidade de implementar com sucesso a estratégia de crescimento da Devedora poderá afetá-la adversamente.

O crescimento da Devedora depende, principalmente, da capacidade da Devedora de adquirir novos empreendimentos, o que os sujeita a diversos riscos e incertezas. Suas capacidades de expansão poderão ser prejudicadas se não forem capazes de identificar imóveis e/ou terrenos estrategicamente localizados e adequados para instalação de seus empreendimentos de alto padrão, ou caso as condições de locação ou construção sejam desfavoráveis ou se os investimentos necessários para adequação do imóvel às suas necessidades forem muito elevados. Ademais, regulamentações sobre uso do solo e leis de zoneamento mais rigorosas nas regiões em que a Devedora pretende operar poderão tornar mais onerosa e difícil a obtenção de imóveis e/ou terrenos estrategicamente localizados e adequados para instalação de suas propriedades para venda e/ou locação. Além disso, os empreendimentos da Devedora em fase de lançamento poderão não alcançar o nível de receita e lucratividade no tempo estimado e poderão afetar negativamente a lucratividade da Devedora, o que poderá impactar suas atividades pretendidas e seus futuros resultados consolidados, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Ademais, caso a Devedora venha a expandir suas operações para áreas onde ainda não atua, poderá enfrentar dificuldades relacionadas ao pouco conhecimento dessas novas regiões geográficas e não ser bem-sucedida em seus investimentos. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, a Devedora pode enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticadas no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida.

Neste sentido, a Devedora não pode assegurar que sua capacidade de gerenciamento de crescimento será bem-sucedida ou que não interferirá adversamente nas estruturas já existentes. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, poderá perder suas posições no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre as condições financeiras, resultados operacionais da Devedora e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, resultando em prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

6. A Devedora poderá enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas ou reduzir seus ativos e diminuir os lucros da Devedora e, consequentemente, afetar adversamente a Devedora.

Os níveis de lançamento e o eventual crescimento dos negócios da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que se



mantenham estáveis. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos da Devedora. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou, em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços dos terrenos podem reduzir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas da Devedora ou diminuir seus ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Assim, a Devedora pode ter dificuldades em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente suas receitas financeiras. Ambas as situações poderão impactar a Devedora adversamente e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e nas condições financeiras da Devedora, o que poderá afetar o pagamento das Debêntures e ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Na data deste Prospecto Definitivo, a maior parte da receita da Devedora deriva de propriedades nas cidades de Porto Alegre e Florianópolis. A Devedora espera continuar concentrando a maior parte dos ativos da Devedora nessa região e, portanto, continuarão a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na condição financeira da Devedora e nos seus resultados operacionais devido à redução de suas receitas e, consequentemente, um efeito adverso em suas capacidades de cumprir com suas obrigações de dívida e financiar suas operações, o que, a longo prazo, afetaria a capacidade financeira da Devedora, incluindo suas capacidades de arcarem com suas obrigações no âmbito das Debêntures e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

7. Os valores dos imóveis da Devedora podem variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário.

O valor dos imóveis da Devedora pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente as receitas e fluxos de caixa da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Os fatores que afetam o valor dos investimentos imobiliários da Devedora incluem, dentre outros:

- Condições econômicas globais, regionais e locais;
- Competição com outros espaços disponíveis;
- Condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;
- Mudanças nas taxas de aluguel praticadas no mercado;
- Se a Devedora será capaz de repassar todos os aumentos de custos operacionais ou parte deles aos clientes compradores;
- Mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- Se os usuários consideram a propriedade atrativa;
- As condições financeiras dos clientes da Devedora, incluindo insolvência ou inadimplência;
- Disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;

- Inflação ou deflação;
- Flutuações na taxa de juros;
- Taxas de desemprego;
- A disponibilidade de obter seguros adequados e a capacidade da Devedora de obtê-los;
- Mudanças nas legislações tributárias e de zoneamento;
- Regulamentação governamental;
- Potenciais responsabilizações da Devedora perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos;
- Desastres naturais;
- Fatores competitivos em geral; e
- Mudanças climáticas no geral.

As receitas de vendas da Devedora podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatos acima citados. Se a receita de vendas da Devedora diminuir, a Devedora poderá ter menos caixa disponível para pagar financiamentos e/ou financiar suas operações, impactando adversamente os seus resultados, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

8. A Devedora poderá não encontrar novas oportunidades para expansão por meio de aquisições de novos terrenos, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

Como parte de sua estratégia de crescimento, a Devedora busca oportunidades no mercado em que atua para aquisições de empreendimentos. Todavia, a Devedora pode não ter sucesso em adquirir novos terrenos em condições satisfatórias, o que poderá comprometer as estratégias da Devedora de crescimento via aquisição, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

As futuras aquisições podem apresentar desafios financeiros, administrativos, operacionais e regulatórios. Aquisições expõem a Devedora a riscos de contingências ou passivos dos terrenos e empreendimentos adquiridos. Uma contingência significativa associada a qualquer uma das aquisições pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora. Ademais, a Devedora poderá ter problemas financeiros e operacionais se não forem capazes de integrar, da forma desejada, os empreendimentos adquiridos aos seus portfólios existentes, bem como de capturar as sinergias esperadas ou, ainda, em decorrência da incapacidade desse negócio em gerar receitas suficientes para compensar os custos de aquisição. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

Nesse sentido, as características dos terrenos adquiridos podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação desses projetos ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Devedora para outros negócios e impactando de forma adversa suas condições financeiras e seus resultados operacionais, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, resultando em prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

9. A Devedora pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de seus projetos.

As atividades da Devedora envolvem a incorporação e venda de empreendimentos comerciais e residenciais de alto padrão. Dentre os principais riscos relacionados aos seus projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais



pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem ou imponham restrições às construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos da Devedora. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

10. A impossibilidade de captar capital suficiente para o financiamento dos empreendimentos da Devedora poderá atrasar o lançamento de novos projetos, afetando adversamente os negócios da Devedora.

O contínuo desenvolvimento das atividades da Devedora demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Devedora poderá não ser capaz de obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias, bem como poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às exigências de caixa. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial das estimativas da administração, caso, por exemplo, as vendas da Devedora não atinjam os níveis planejados ou se tiverem que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado, o que poderá afetar o pagamento das Debêntures e ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Caso isso ocorra, a Devedora poderá precisar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou a Devedora pode ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento poderão conter cláusulas restritivas e exigir que a Devedora dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora, o que, a longo prazo, afetaria a capacidade financeira da Devedora, incluindo suas capacidades de arcarem com suas obrigações no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

A Devedora e seus administradores são e poderão vir a ser partes em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, dentre outras. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhes serão favoráveis ou serão favoráveis a tais membros de suas administrações, ou, ainda, que manterão qualquer provisionamento, nem que tal provisionamento será suficiente para cobrir todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

O envolvimento da Devedora ou de seus administradores em processos que causem danos à imagem da Devedora, ou decisões contrárias aos seus interesses, incluindo decisões que impeçam a realização dos negócios da Devedora como inicialmente planejados, pode causar um efeito adverso relevante, inclusive às suas reputações, o que poderá acarretar em dificuldades para obtenção de crédito, uma vez que as instituições financeiras poderão não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente atrativas para a Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, resultando em prejuízos financeiros aos Investidores.



Além disso, caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para a Devedora não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas, podendo, assim, ser incluída no polo passivo de processos trabalhistas por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades. Neste caso, a imagem, os negócios e resultados financeiros da Devedora podem ser adversamente afetados, o que pode impactar o retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a Devedora está sujeita a autuações do Ministério Público, que poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Devedora, assim como promover ações civis públicas para recuperação de danos causados pela Devedora no desenvolvimento de suas atividades, incluindo no que se refere a reparações a direitos coletivos em relação ao meio ambiente, violações do direito do consumidor, trabalhista, dentre outros assuntos, que vierem a ser identificados em fiscalizações, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Além disso, a Devedora está sujeita à fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais. Essas autoridades poderão instaurar inquéritos para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Devedora, propor acordos de ajustamento de conduta (TAC), autuar a Devedora (e tais autuações podem se converter em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais contra a Devedora e/ou seus administradores), em qualquer caso visando a recuperação de danos causados pela Devedora, pelas SPEs no desenvolvimento de suas atividades, incluindo no que se refere a reparações a direitos coletivos em relação ao meio ambiente, violações do direito do consumidor, trabalhista, dentre outros assuntos, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Decisões contrárias de valores substanciais ou que afetem seus empreendimentos ou a habilidade de executar as operações planejadas da Devedora poderão causar um efeito adverso nos negócios da Devedora, suas reputações, condições financeiras, resultados operacionais, perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou acesso a recursos provenientes de linhas incentivadas de financiamentos, o que poderá afetar o pagamento das Debêntures e ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

12. A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre suas reputações, negócios, situações financeiras e resultados operacionais.

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor ("Lei Anticorrupção"), assim como outras normas relacionadas ao combate à corrupção. Os processos de governança e gestão de riscos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção e outras leis aplicáveis, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários ou terceiros agindo em seus nomes, interesse ou benefício (exclusivo ou não), ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente suas reputações, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, o que, a longo prazo, afetaria a capacidade financeira da Devedora, incluindo suas capacidades de arcarem com suas obrigações no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita a violações das leis acima exemplificadas e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não), o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.



A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a Devedora, seus administradores, funcionários ou terceiros que agem em seu nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) podem resultar, entre outros, em: (i) ações coercitivas ou responsabilização pela violação a leis aplicáveis, (ii) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (iii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iv) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; (v) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública e/ou (vi) vencimento antecipado ou rescisão de determinados contratos nos quais a Devedora seja parte. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condições financeiras e resultados operacionais e financeiros, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

13. A Devedora reconhece a receita de vendas provenientes de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra e, consequentemente, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Adicionalmente, os distratos de vendas também são um risco para a receita da Devedora, no caso de cancelamentos de vendas de unidades, o que aumentará seu estoque de unidades. Quando a construção é concluída, esse estoque pronto implica em um custo de carregamento associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, a Devedora reconhecerá crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá impactar seus lucros futuros, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, resultando em prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

14. As parcerias e consórcios da Devedora podem não ser bem-sucedidos, ou pode ser que a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com seus parceiros ou sócios, e seus negócios e operações podem ser afetados negativamente.

A manutenção de um bom relacionamento com os parceiros, com as incorporadoras e construtoras, e com os sócios da Devedora é condição essencial para o sucesso das parcerias. A Devedora não consegue assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros. Também não consegue assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias e consórcios da Devedora, bem como dificuldades de atender adequadamente as necessidades dos clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e financeiros e fluxo de caixa da Devedora, o que pode impactar o retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

15. Perdas não cobertas ou insuficientemente cobertas pelos seguros contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Certos riscos não são garantidos pelas apólices de seguro das seguradoras contratadas pela Devedora (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas). Além disso, desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos podem causar danos de todo tipo,

incluindo danos físicos e perda de vida, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente e interrupção das atividades da Devedora, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro atualmente contratadas serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. Adicionalmente, a Devedora poderá vir a ser responsabilizada judicialmente por eventuais danos causados a terceiros e, assim, obrigada a indenizar as respectivas vítimas, o que poderá ter um efeito adverso para a Devedora e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Ainda, as coberturas das apólices de seguro da Devedora estão condicionadas ao pagamento dos respectivos prêmios. A falha em pagar esses prêmios, cumulada com a ocorrência de um sinistro, poderá colocar a Devedora em uma situação de risco, em que o dano não será indenizado sob a cobertura contratada junto à seguradora. Além disso, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão ter um efeito adverso para a Devedora, o que poderá afetar o pagamento das Debêntures e ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

16. Falhas nos sistemas, políticas, práticas contábeis e procedimentos de gestão de riscos da Devedora poderá afetar adversamente seus negócios.

As políticas e procedimentos da Devedora para identificar, monitorar e gerenciar riscos podem não ser totalmente eficazes. Os métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora podem não prever exposições futuras ou serem suficientes contra riscos desconhecidos e que poderão ser significativamente maiores do que aqueles indicados pelas medidas históricas utilizadas. Outros métodos de gerenciamento de riscos que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser totalmente precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados. As informações em que a Devedora se baseia ou com as quais alimentam ou mantêm modelos históricos e estatísticos podem ser incompletas ou incorretas, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre seus negócios. Dessa forma, a falha ou a ineficácia nos controles internos da Devedora poderão ter um efeito adverso significativo em seus negócios, o que, a longo prazo, afetaria a capacidade financeira da Devedora, incluindo suas capacidades de arcarem com suas obrigações no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, os procedimentos de compliance, práticas contábeis e controles internos da Devedora podem não ser suficientes para evitar ou detectar todas as condutas impróprias, fraudes ou violações de leis aplicáveis por parte de seus funcionários, membros de sua administração e terceiros agindo em seu nome, interesse ou benefício. Caso seus funcionários ou outras pessoas relacionadas à Devedora se envolvam em práticas fraudulentas, corruptas ou desleais ou violem leis e regulamentos aplicáveis ou suas políticas internas, a Devedora poderá ser responsabilizada por qualquer uma dessas violações, o que pode resultar em penalidades, multas ou sanções que podem afetar substancial e negativamente seus negócios, reputação e imagem, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

17. A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição de seus estoques poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de um projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda ou de permuta, com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras definitivas de compra e venda. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam, à aprovação do projeto na prefeitura, *due diligence* do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições não serem superadas, os negócios da Devedora serão resolvidos de modo que não se concluirá a



aquisição do imóvel e a Devedora não se tornará a legítima proprietária do imóvel, o que poderá afetar negativamente os seus planos estratégicos, o que pode impactar o retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

As aquisições podem, ainda, expor a Devedora, a passivos e contingências de proprietários anteriores e incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, inclusive de natureza ambiental. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade da Devedora, na sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade, incluindo os direitos de eventuais credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Devedora. Adicionalmente, é possível que a Devedora, não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, o que poderá acarretar atrasos ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, o que poderá afetar negativamente a Devedora e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

A Devedora se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas do setor imobiliário mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- a Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;

- a Devedora é afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção e de aquisição de terrenos;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e das áreas onde estão localizadas;
- as margens de lucro da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") pode reduzir a oferta de financiamento da Devedora aos clientes.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso nas condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar o pagamento das Debêntures e ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

A Devedora também depende significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que a Devedora concede para minimizar o risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, a exposição ao risco de inadimplência da Devedora pode aumentar, afetando a suas condições financeiras e os resultados de suas operações, o que, a longo prazo, afetaria a capacidade financeira da Devedora, incluindo suas capacidades de arcarem com suas obrigações no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

19. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, a Região Sul, onde as atividades da Devedora são concentradas, é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários, sujeitando-os a certos riscos, incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função do maior potencial de crescimento. Os concorrentes da Devedora podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que eles. Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.



Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente. Se a Devedora não puder responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de seus concorrentes ou competir efetivamente pela aquisição de terrenos e/ou adquirir outros fatores de produção, os negócios e a situação financeira da Devedora serão afetados adversamente, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, afetar a Devedora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Devedora de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir suas margens de lucro e afetar a Devedora adversamente, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos são inerentes à Devedora. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência de alterações nas condições da economia, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, resultando em prejuízos financeiros aos Investidores.

A Devedora possui imóveis a comercializar, conforme as demonstrações financeiras. O valor de mercado de unidades disponíveis pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção dessas unidades (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora. Além disso, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente os negócios da Devedora, o que pode impactar o retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

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



A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Devedora ou aumento dos distratos imobiliários, afetando a Devedora adversamente e de forma significativa e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares de CRI.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O CMN, com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Devedora a expandir o financiamento a seus clientes, bem como a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente as condições financeiras e os resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar o pagamento das Debêntures e ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

21. As atividades da Devedora estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, bem como a regulamentação da venda de unidades decorrentes de incorporação imobiliária, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por vezes através da necessidade de obtenção de licenças. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver suas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais. Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis podem acarretar atrasos ou fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

22. Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Devedora ao Patrimônio de Afetação poderá afetar a suas habilidades de utilizarem tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Devedora.

A Devedora e suas subsidiárias, conforme aplicável, optaram pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação ("RET") para os seus empreendimentos imobiliários. O RET consiste em faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades



autônomas aos respectivos adquirentes ("Patrimônio de Afetação"), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos.

A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso seja necessária obtenção de recursos para financiar suas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e, a Devedora seja incapaz de conseguir financiamentos ou obter aportes de seus acionistas, conforme aplicável, a falta de liquidez poderá impactar o cumprimento das obrigações da Devedora dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante nas suas atividades e situações econômicas, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente os resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, resultando em prejuízos financeiros aos Investidores.

A Devedora está sujeita à apuração de tributos devidos pelo: (i) RET, promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, o que pode impactar adversamente a Devedora, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

24. A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Devedora, conforme aplicável, por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação, pode afetar negativamente a Devedora.

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Caso as SPEs da Devedora deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, conseqüentemente, a Devedora poderá ser obrigada a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Devedora. A Devedora não pode garantir que os atuais benefícios de suas SPEs não serão cancelados ou alterados ou, ainda, que conseguirão obter novos benefícios fiscais o que pode, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

25. A perda de membros da alta administração da Devedora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora.

A capacidade da Devedora de manter suas posições competitivas depende em larga escala da experiência, *know-how* e dos trabalhos desenvolvidos pelas suas altas administrações, que, em sua maior parte, atuam na Devedora desde sua fundação. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira da Devedora e em seus resultados operacionais, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

27. A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da "Lei Geral de Proteção de Dados" e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou "LGPD") entrou em vigor em setembro de 2020 e, conjuntamente com as regulamentações publicadas posteriormente pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD") estabeleceu um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, prevendo, entre outras providências, o dever de transparência, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança, incluindo, vazamentos de dados, transferência e compartilhamento de dados e hipóteses de transferência internacional de dados.

Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD ou com quaisquer outras leis de proteção de dados a que estejam sujeita, tanto eles como suas subsidiárias, conforme aplicável, envolvidas em tratamentos de dados pessoais poderão estar sujeitas a sanções aplicadas pela ANPD, incluindo advertências, obrigações de divulgar incidentes, bloqueio temporário ou exclusão de dados pessoais, multa diária e/ou multa simples de até 2% do faturamento do grupo, até o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Devedora pode ser julgada responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por eles, podendo também ser responsabilizada solidariamente por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, conforme aplicável, ao tratarem dados pessoais em nome ou em conjunto com a Devedora. É preciso considerar que o sancionamento à Devedora e às suas subsidiárias, conforme aplicável, pode afetar adversamente a reputação, negócios, resultados operacionais, condição financeira da Devedora e, conseqüentemente, o pagamento das Debêntures.

O ambiente regulatório relativo à segurança cibernética, privacidade e questões de proteção de dados é cada vez mais complexo e pode ter impactos nos negócios da Devedora, incluindo aumento de riscos, custos e desenvolvimento das obrigações de *compliance*. Os potenciais custos de *compliance*, impostos por regulamentos e políticas, novas ou existentes, aplicáveis a Devedora, podem afetar seus negócios e podem ter um



efeito adverso material em seus resultados operacionais, bem como a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras, incluindo as Debêntures, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

28. A Devedora está sujeita a incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter seus sistemas de TI, o que pode resultar em danos financeiros e às suas reputações.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou de seus clientes, ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-los material e adversamente. A ocorrência de incidentes de segurança em seus sistemas que resulte em vazamento, apropriação indevida, perda ou acesso não autorizado a dados pessoais, supressão ou modificação de informações sobre seus clientes, no bloqueio de serviço ou outra interrupção das operações comerciais pode resultar (i) na aplicação das sanções previstas na LGPD, mencionadas anteriormente, (ii) em prejuízo à reputação da Devedora e fazer com que percam clientes existentes ou em potencial, e (iii) em efeitos adversos para os negócios da Devedora, impactando seus resultados operacionais e financeiros. Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis, ou a interrupção das operações da Devedora pode afetar negativamente seus resultados financeiros e suas reputações, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

A Devedora e suas subsidiárias, conforme aplicável, devem observar os requisitos de segurança previstos na legislação aplicável de proteção de dados, de modo a garantir a conformidade com os requisitos legais e minimizar situações de riscos às quais podem estar expostos, como ataques de vírus, softwares mal-intencionados, panes e outros problemas que podem vir a interferir inesperadamente nas suas operações e podem resultar em interrupções, atrasos, perda de dados ou na incapacidade de operar, além de falhas nos controles de segurança de rede. Qualquer interrupção em seus sistemas poderá causar efeito material adverso sobre os negócios da Devedora ou gerar perdas financeiras. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais dos clientes da Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em custos e afetar negativamente suas imagens e reputação, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, resultando em prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

29. A Devedora está sujeita a compromissos restritivos (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado de suas dívidas e/ou de suas controladas.

A Devedora está sujeita a compromissos restritivos (covenants) de acordo com os termos e as condições de contratos de empréstimos, que incluem, entre outros, limitações sobre suas capacidades de incorrer em endividamento adicional. Além disso, os contratos contêm disposições de vencimento antecipado e restrições a novas captações em certas condições, como a manutenção de certos índices financeiros.

Eventuais restrições impostas à Devedora ou suas controladas podem ser relacionadas a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Adicionalmente, a existência de limitações sobre o endividamento da Devedora poderá impedi-la de celebrar novos contratos para financiamento de suas operações ou para refinanciamento de suas obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente seus



negócios, resultados operacionais e situações financeiras. Caso a Devedora precise incorrer em novo endividamento em razão de suas estratégias de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, poderão ser impedidos de contratá-lo em virtude dessas restrições ou ser obrigados a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente seus fluxos de caixa e seus resultados operacionais.

Caso os índices de endividamento e/ou alavancagem da Devedora e/ou de suas controladas ultrapassem os limites ou *covenants* fixados nos referidos documentos, bem como caso a Devedora não cumpra com os *covenants* operacionais previstos em tais contratos financeiros, e caso a Devedora ou suas controladas não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seus planejamentos financeiros, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Devedora ou de suas controladas possuem cláusulas de inadimplemento (*cross default*) ou vencimento antecipado (*cross acceleration*) cruzado, de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas, como no caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras.

O inadimplemento, vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo de caixa da Devedora e/ou de suas controladas e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

5. CRONOGRAMA

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

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo coordenador líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

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

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do Requerimento de Registro Automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	05/07/2025
2.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	07/07/2025
3.	Início do Período de Reservas	14/07/2025
4.	Encerramento do Período de Reservas	05/08/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	05/08/2025
6.	Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>)	05/08/2025
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	06/08/2025
8.	Liquidação dos CRI	08/08/2025
9.	Divulgação Máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento" deste Prospecto Definitivo e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto Definitivo.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.



O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização dos CRI"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre o Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelo Coordenador Líder, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21, **(i)** pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva revenda, caso a revenda ocorra antes da divulgação do Anúncio de Encerramento; ou **(ii)** por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Prospecto, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.



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

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

O capital social da Securitizadora é composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil e seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo que 100,00% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Prospecto, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.

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

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO SÓ PODERÁ OCORRER ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 22 DESTES PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (“Crítérios de Restituição”), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil



subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os pedidos de reserva e as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta teve início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM, o qual foi obtido na data deste Prospecto Definitivo; (ii) a divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") aos Investidores nos Meios de Divulgação, o qual foi realizado na data deste Prospecto Definitivo; e (iii) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

O cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e no item 14.1 da seção "14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto, estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil" e "Condições Precedentes", respectivamente).

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

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

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

Os documentos necessários à Emissão e à Oferta foram devidamente aprovados de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022 ("Resolução CVM 166"), na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("RCA da Securitizadora").

A realização da emissão das Debêntures, da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, foi autorizada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 04 de julho de 2025, cuja ata será registrada na junta comercial competente nos termos previstos na Escritura de Emissão.

8.4. Regime de distribuição

Plano de Distribuição. Nos termos da Cláusula 4.2 do Contrato de Distribuição, os CRI estão sendo distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.2.1 do Contrato de Distribuição, Oferta poderia ter contado, mas não contou com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadram como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.2.2 do Contrato de Distribuição, o Plano de Distribuição assegurou (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

Nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Distribuição, a Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

Nos termos da Cláusula 4.4 do Contrato de Distribuição e do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação"), sendo aceita, em relação aos Participantes Especiais, a remissão à página do Coordenador Líder.

Oferta a Mercado. Nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Distribuição e do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado"), observado o disposto no item "8.5. *Dinâmica de coleta de intenções de investimento*" abaixo.

Início da Oferta. Nos termos da Cláusula 4.9 do Contrato de Distribuição e do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta teve início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM, o qual foi obtido na data deste Prospecto Definitivo; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação, o qual foi realizado na data deste Prospecto Definitivo; e (iii) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

Prazo de Colocação. Nos termos da Cláusula 4.10 do Contrato de Distribuição, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

Liquidação. Nos termos da Cláusula 10.2 do Contrato de Distribuição, a liquidação dos CRI será realizada na Data de Liquidação por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora, sendo certo que os valores referentes às despesas iniciais da Oferta dos CRI listadas na Escritura de Emissão ("Despesas Flat") e os recursos necessários para constituição do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização), serão retidos pela Emissora, uma vez cedido os Créditos Imobiliários, quando do desembolso do valor do principal das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

Encerramento da Oferta. Nos termos da Cláusula 4.12 do Contrato de Distribuição, após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.16 do Contrato de Distribuição e do artigo 4º, inciso III, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder, formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, incentivou a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento

Oferta a Mercado. Nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Distribuição e do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação.



Nos termos da Cláusula 4.5.1 do Contrato de Distribuição, após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora.

Nos termos da Cláusula 4.5.2 do Contrato de Distribuição, os materiais publicitários utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.5.3 do Contrato de Distribuição, a Devedora se responsabilizou integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, somente no que se refiram a informações diretamente relacionadas à Devedora, incluindo, mas não se limitando, ao setor de atuação da Devedora e aos Empreendimentos Destinação, de forma a garantir a plena suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, ficando obrigada a ressarcir o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, caso este tenha qualquer tipo de prejuízo advindo das referidas informações.

Reservas e Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da Cláusula 4.6 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder organizou o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, para definição da alocação dos CRI a serem emitidos.

Nos termos da Cláusula 4.6.1 do Contrato de Distribuição, a intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.6.2 do Contrato de Distribuição, no âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("Lâmina") e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar foi disponibilizado nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor indicou, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, conforme o caso;
- (iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidaram todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharam já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (iv) os Investidores também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e
- (v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento recebidas, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima.

Nos termos da Cláusula 4.6.3 do Contrato de Distribuição, caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, fosse verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haveria rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando fossem recebidas as intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição. O resultado da colocação acima, se fosse verificado, seria informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção



de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes. O Coordenador Líder optou pela forma discricionária do Procedimento de Bookbuilding, em contraposição ao modelo de rateio automático (leilão holandês) previsto no Código ANBIMA.

Nos termos da Cláusula 4.6.4 do Contrato de Distribuição, para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas foram levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o Público-Alvo foi composto exclusivamente por Investidores Profissionais e Qualificados.

Nos termos da Cláusula 4.6.5 do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constituiu ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.6 do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento: (i) conteve as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitou a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; (iii) incluiu declaração de que o Investidor obteve exemplar dos Prospectos e da Lâmina.

Nos termos da Cláusula 4.6.7 do Contrato de Distribuição, os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiveram suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.8 do Contrato de Distribuição, as intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores foram mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Nos termos da Cláusula 4.6.9 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder recomendou aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes nos Prospectos e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para o envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Nos termos da Cláusula 4.6.10 do Contrato de Distribuição, cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se estava cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus pedidos de reserva ou suas intenções de investimento.

Nos termos da Cláusula 4.6.11 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto no Contrato de Distribuição, em especial esta Cláusula 4.6 e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.12 do Contrato de Distribuição, nos casos em que a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor foi efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchida por referido Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual

referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da quantidade final dos CRI, e consequentemente do Valor Total da Oferta; e (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.6.13 do Contrato de Distribuição, para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, foi considerado, como “Período de Reserva”, o período indicado no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.

Nos termos da Cláusula 4.6.14 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder foi responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, sendo certo que a colocação dos CRI foi realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.6.15 do Contrato de Distribuição, os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas. Nos termos da Cláusula 4.7 do Contrato de Distribuição e do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.7.1 do Contrato de Distribuição, para fins da Oferta, “Pessoas Vinculadas” são os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Nos termos da Cláusula 4.7.2 do Contrato de Distribuição, caso fosse verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não seria permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 parágrafo primeiro da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.7.3 do Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 4.7.2 do Contrato de Distribuição, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas foi permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.



Nos termos da Cláusula 4.7.4 do Contrato de Distribuição, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não foi celebrado contrato de estabilização de preço no âmbito da Oferta e não foi nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta foi de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não há possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI.

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

Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora ou por terceiros.

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

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI no Termo de Securitização. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

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

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes do Fundo de Despesas e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam, investimentos 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. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60 ("Aplicações Financeiras Permitidas"), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado integralmente pela CCI.

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou na Escritura de Emissão.

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures.

Nos termos da Cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão, o Valor Total das Debêntures corresponde a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderia ter sido, mas não foram diminuída em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

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

Nos termos da Cláusula 4.2.2 da Escritura de Emissão, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 109% (cento e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), definido conforme Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração").

Nos termos da Cláusula 4.2.2.1 da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

Nos termos da Cláusula 4.2.2.2 da Escritura de Emissão, o cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

p = 109,0000;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e
- (iv) para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias decorridos entre o dia 9 (nove) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

Define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização das Debêntures, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures.

c) prazos de vencimento dos créditos

Nos termos da Cláusula 4.1.7 da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

d) períodos de amortização

O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento das Debêntures, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e da realização da Oferta de Resgate Antecipado.

e) finalidade dos créditos

Nos termos da Cláusula 3.4.1 da Escritura de Emissão, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo I** da Escritura de Emissão, pela Devedora diretamente e/ou pelas empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, identificadas no Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos Destinação", "Destinação de Recursos" e "SPEs Investidas", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI, em 19 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI.

Para mais informações, vide item "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto.

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

Nos termos da Cláusula 4.1.4 da Escritura de Emissão, as Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, nos termos do Artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

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

- (a) Cessão Fiduciária: A **AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no CNPJ sob nº 14.548.891/0001-20 ("SPE") constituirá cessão fiduciária sobre **(i)** os direitos creditórios oriundos das vendas das futuras unidades autônomas, e suas respectivas vagas de estacionamento, integrantes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento denominado Oceana ("Empreendimento Imobiliário Oceana" e "Unidades", respectivamente), especificamente com relação *(i.a)* às parcelas únicas devidas pelos adquirentes com vencimento na entrega das chaves, a ser paga no ato da assinatura dos instrumentos de vistoria e aceite das unidades autônomas ("Parcelas de Chaves"), ainda que sejam objeto de adiantamento, e *(i.b)* às parcelas cujo pagamento seja devido posteriormente às Parcelas de Chaves ("Parcelas Pós Chaves"), os quais serão direcionados e depositados pela SPE diretamente na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária e observada, em especial, a liberação automática da Cessão Fiduciária das Parcelas Pós Chaves que forem objeto de adiantamento para fins de antecipação e pagamento antes das Parcelas de Chaves, conforme previsto nas

Cláusulas 1.1.9 e 2.2.6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados no item (i) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devida à SPE com relação aos créditos mencionados no item (i) acima (em conjunto, os "Direitos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

- (b) Alienação Fiduciária de Imóvel: A SPE constituirá, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e demais disposições aplicáveis, a alienação fiduciária sobre as frações ideais correspondentes às Unidades, conforme matrículas individualizadas, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, localizado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina ("Cartório de RGI"), de propriedade da SPE, as quais serão descritas no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel") e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, as "Garantias Reais";

Fiança: Ainda, o Fiador, na Escritura de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, presta garantia fidejussória como principal pagador e devedor solidário com a Devedora, obrigando-se por todos os valores devidos pela Devedora em decorrência das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis ("Fiança" e, em conjunto com as Garantias Reais, as "Garantias").

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

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, foram emitidas em favor da Emissora, em cada uma das datas de integralização dos CRI, caso haja mais de uma, observados os termos e condições do Termo de Securitização.

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

Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI são devidos, em sua integralidade, pela Devedora.

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

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

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

Administração dos Créditos Imobiliários: Nos termos da Cláusula 3.6 do Termo de Securitização, as atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência das Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

Nos termos da Cláusula 4.5.1. da Escritura de Emissão, os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora e/ou por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definido na Escritura de Emissão).



Nos termos da Cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão, durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

Nos termos da Cláusula 4.6.1 da Escritura de Emissão, caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.

Nos termos da Cláusula 4.7.1 da Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula VII da Escritura de Emissão, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

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

Os Créditos Imobiliários são decorrentes das Debêntures e devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência e/ou perda da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, para fins do disposto no item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da SRE e, observado o disposto no 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160: (i) não houve qualquer inadimplemento ou perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta; e (ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

Adicionalmente, Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários de risco corporativo da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo.

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

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: Nos termos da Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão, não será admitido o resgate antecipado facultativo das Debêntures, exceto nas hipóteses previstas nas Cláusulas 4.2.7 e 4.17.2 da Escritura de Emissão, sendo certo que, nesse último caso, o resgate antecipado facultativo das Debêntures deverá ser realizado de forma que a Securitizadora receba todos os pagamentos líquidos de quaisquer tributos que venham a incidir sobre os CRI, de forma que a Devedora arcará com quaisquer encargos, tributos e/ou multas decorrentes da descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI.

O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures gera o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures: Nos termos da Cláusula 5.2.1 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado").

Uma Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures gera uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: Não será admitida a amortização extraordinária facultativa das Debêntures.

Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures: Após o cumprimento dos itens (i) a (vii) da ordem e prioridade de pagamento prevista na Cláusula 5.5.1 da Escritura de Emissão, os valores referentes aos Direitos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Vinculada, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, em cada Data de Pagamento da Remuneração deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória, a qual será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

Uma Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures gera uma Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

Eventos de Vencimento Antecipado: São considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e, sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.2. a 6.4. da Escritura de Emissão, a imediata exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do

Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto na Cláusula 4.2.2.1. da Escritura, além dos demais encargos devidos nos termos da Escritura de Emissão, incluindo os Encargos Moratórios, bem como todas as despesas e demais custos envolvidos na manutenção das Debêntures, se houver, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 da Escritura de Emissão (cada um deles, um “Evento de Inadimplemento”).

O vencimento antecipado das Debêntures gera o vencimento antecipado dos CRI.

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

Eventos de Vencimento Antecipado. Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora (“Montante Devido Antecipadamente”), na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 6.1.1. da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento, observado o prazo de cura específico, se houver;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;
- (iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia pela Devedora, pela SPE, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (“Controladora da Devedora”), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora (“Controlada da Devedora” ou “Controlada”), ou por eventuais sociedades que venham a ser coligadas da Devedora (“Coligada da Devedora” ou “Coligada”);
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pela SPE, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da SPE e/ou das Controladas da Devedora, exceto pela extinção de Controladas da Devedora após o atingimento do propósito específico previsto no objeto social de cada Controlada da Devedora, considerando para tanto a alienação e/ou venda da totalidade do empreendimento imobiliário de titularidade da respectiva Controlada da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de aut falência formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da



Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de (e.i) recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou (e.ii) tutela cautelar preparatória ou medidas antecipatórias, independente do deferimento, com efeitos de recuperação judicial e/ou de recuperação extrajudicial ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente ao processo de recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente, em qualquer caso, formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

- (vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação Societária"), observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia e expressa aprovação da Emissora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, exceto se (a) realizada entre sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora; e, cumulativamente, o controle da Devedora permaneça, direta ou indiretamente, com o Fiador; ou (c) uma oferta pública, envolvendo a venda de ações ao público em geral, incluindo um IPO, ofertas públicas subsequentes (follow-ons) e vendas secundárias de ações (no âmbito de uma oferta pública);
- (vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário indireto da Devedora e/ou da SPE, pelos atuais controladores da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário indireto, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que eventual novo acionista da Devedora deverá estar cumprindo integralmente a Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão) e as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão), e, em qualquer caso, o controle da Devedora deverá permanecer, direta ou indiretamente, com o Fiador;
- (viii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou das Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e/ou valor equivalente em outras moedas;
- (ix) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, desde que a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que o descumprimento não pecuniário somente será considerado para fins desse item (ix) caso a Devedora tenha sido comunicada sobre o respectivo descumprimento e observados os prazos de cura aplicáveis;
- (x) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos;
- (xi) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xii) em caso de insolvência, incapacidade, prisão ou morte do Fiador, exceto se, no prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal fato, a Devedora apresentar uma ou mais possibilidades de substituição da Fiança (conforme definido na Escritura de Emissão) do Fiador ("Nova Garantia") e tal Nova Garantia seja aprovada por meio de Assembleia Especial, observados os prazos e quóruns previstos no Termo de Securitização.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização e na Cláusula 6.1.2. da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) inclusão da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou Controladas no Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;
- (iii) alteração do objeto social da Devedora e/ou da SPE, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora e/ou da SPE;
- (iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;
- (v) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador e/ou por qualquer Controlada, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;
- (vi) protesto de títulos contra a Devedora, a SPE e/ou contra o Fiador, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da intimação da Devedora, da SPE e/ou do Fiador, conforme o caso: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial, ou (iv) for validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro;
- (vii) inadimplemento de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou administrativa definitiva, que não esteja sendo objeto de contestação judicial para a qual tenha sido concedido efeito suspensivo, contra a Devedora, a SPE, o Fiador e/ou as Controladas, não sanada em 15 (quinze) Dias Úteis e que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (viii) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora e/ou da SPE, que resulte na perda efetiva, pela Devedora e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora e/ou da SPE;
- (ix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou pela SPE, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora

e/ou da SPE, conforme o caso, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso. Estão excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora e/ou da SPE, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora e/ou da SPE;

- (x) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xi) contratação, pela SPE, de dívidas, empréstimos, financiamentos ou mútuos, na qualidade de devedora, e a outorga de garantias fidejussórias a favor de terceiros, inclusive partes relacionadas;
- (xii) descumprimento, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, do Índice de Liquidez Geral ("ILG"), apurado conforme metodologia de cálculo prevista abaixo, que deverá ser superior ou igual a 1,30 (um inteiro e trinta centésimos), apurado mensalmente pela Emissora com base em dados gerenciais enviados pela Devedora à Emissora, acompanhados de memória de cálculo, todo dia 20 (vinte) ("Data de Verificação do ILG");

Índice de Liquidez Geral = [Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana + Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana + (0,50 x Estoque do Oceana)] / saldo devedor dos CRI

Para fins deste Prospecto:

"**Índice de Liquidez Geral**" significa, para cada período de verificação, o resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana (a.2) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana; (a.3) 0,50 x Estoque do Oceana pelo (b) saldo devedor dos CRI do respectivo período;

Sendo que:

"**Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana**" significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento até a verificação da Entrega das Chaves.

"**Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana**" significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento após a verificação da Entrega das Chaves.

"**Estoque do Oceana**" significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, o valor total correspondente às Unidades ainda não vendidas.

- (xiii) pagamento, pela SPE, de dividendos, juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações ou qualquer outro pagamento e/ou distribuições aos acionistas, exceto (a) por eventuais distribuições que tenham por finalidade exclusiva a compensação de eventuais créditos a serem detidos pela SPE contra a Devedora, em razão da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Cláusula 7.3 do Termo de Securitização, ou (b) caso observado, de forma cumulativa, os seguintes requisitos:
 - a. A Devedora, a SPE e o Fiador devem estar adimplentes com todas as obrigações, pecuniárias ou não, assumidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;
 - b. O resultado da divisão da soma de (i) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana e (ii) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana dividida pelo saldo devedor dos CRI na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,10x (um inteiro e dez centésimos); e

- 
- c. O resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Saldo de caixa da SPE e (a.2) Parcelas Pré Chaves dos Recebíveis do Oceana pelo (b) Custo a Incorrer SPE Oceana apurado na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimos).

Para fins deste Prospecto:

“Custo a Incorrer SPE Oceana” significa, o custo total para realização das obras de desenvolvimento e implementação do Empreendimento Imobiliário Oceana, conforme apurado pela Devedora e verificado pela Emissora mediante apresentação de memória de cálculo pela Devedora, sendo certo que o Custo a Incorrer SPE Oceana na data de assinatura da Escritura de Emissão é de R\$ 508.464.115,42 (quinhentos e oito milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e quinze reais, e quarenta e dois centavos); e

Para fins de clareza, a Devedora e a SPE não possuem a obrigatoriedade de observância dos índices mencionados neste item (xiii) ao longo da vigência da emissão das Debêntures. Tais índices somente deverão ser observados e comprovados à Securitizadora no caso previsto neste item (xiii).

- (xiv)** Não manutenção, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, da relação entre (i) a Dívida Líquida Consolidada da Devedora (conforme definida abaixo) somada à Dívida Líquida da LBC (conforme definida abaixo) e à Dívida Líquida da LT (conforme definida abaixo) e (ii) o Patrimônio Líquido da Devedora (conforme definido abaixo) (“DL/PL”) em patamar inferior a 50% (cinquenta por cento), apurada anualmente pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, acompanhados de memória de cálculo, em até 05 (cinco) dias após o envio dos documentos para aferição.

Para fins deste Prospecto:

“Dívida Líquida Consolidada da Devedora” significa (i) o saldo devedor atualizado das debêntures da Devedora, subtraindo (ii) a posição consolidada do caixa da Devedora.

“Dívida Líquida da LBC” significa o saldo devedor atualizado de Nota Comercial emitida pela LBC Investimentos e Participações Ltda., o qual constitui lastro de uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

“Dívida Líquida da LT” significa o somatório de curto e longo prazos (a) dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras da LT Investimentos e Participações Ltda.; (b) dos empréstimos e financiamentos da LT Investimentos e Participações Ltda contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures ou instrumentos similares no mercado de capitais, tudo em conformidade com as práticas contábeis vigentes.

“Patrimônio Líquido da Devedora” significa o total do Patrimônio Líquido da Devedora.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para

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

Nos termos da Cláusula 4.1, item (xx), do Termo de Securitização, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

Nos termos da Cláusula 4.1, item (xxxi), do Termo de Securitização, farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Forma e Comprovação de Titularidade: Nos termos da Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada (a) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

Encargos Moratórios: Nos termos da Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Nos termos da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses 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.

Local e Método de Pagamento: Nos termos da Cláusula 4.8 do Termo de Securitização, os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular de CRI, o respectivo pagamento à disposição do Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 4.9 do Termo de Securitização, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Nos termos da Cláusula 4.9.1 do Termo de Securitização, sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento.

Nos termos da Cláusula 4.9.2 do Termo de Securitização, a prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

Prioridade de Pagamentos: Nos termos da Cláusula 4.10 do Termo de Securitização, os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas;

- 
- 
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
 - (iii) Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver e, conseqüentemente, dos CRI;
 - (iv) pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, conseqüentemente, dos CRI;
 - (v) pagamento de eventuais parcelas de amortização em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, conseqüentemente, dos CRI;
 - (vi) pagamento das parcelas de remuneração vincenda das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI;
 - (vii) pagamento das parcelas de amortização vincenda das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI;
 - (viii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI; e
 - (ix) liberação de recursos remanescentes à Conta de Livre Movimentação, após a liquidação do Patrimônio Separado e a quitação integral de todas as Obrigações Garantidas, conforme aplicável

Agente Liquidante: significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.

Regime Fiduciário: Nos termos da Cláusula 8.3 do Termo de Securitização, os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, 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 ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

Credores da Emissora: Nos termos da Cláusula 8.5 do Termo de Securitização e na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

Administração do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 8.6 do Termo de Securitização, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Nos termos da Cláusula 8.6.1 do Termo de Securitização, e para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declarou que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

- 
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

Responsabilidade: Nos termos da Cláusula 8.7 do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 9 do Termo de Securitização pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 do Termo de Securitização; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 8.7.1 do Termo de Securitização, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 8.7.2 do Termo de Securitização, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Nos termos da Cláusula 8.7.3 do Termo de Securitização, exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

Insuficiência do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 8.8 do Termo de Securitização, a insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Nos termos da Cláusula 8.8.1 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.

Nos termos da Cláusula 8.8.2 do Termo de Securitização, na hipótese acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, se for o caso.

Nos termos da Cláusula 8.8.3 do Termo de Securitização e do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

Nos termos da Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Nos termos da Cláusula 8.8.5 do Termo de Securitização, 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, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Nos termos da Cláusula 8.8.6 do Termo de Securitização, na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

Nos termos da Cláusula 8.8.7 do Termo de Securitização, na hipótese prevista acima, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

Nos termos da Cláusula 8.8.8 do Termo de Securitização e do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Nos termos da Cláusula 8.8.9 do Termo de Securitização, caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

Nos termos da Cláusula 8.8.10 do Termo de Securitização e do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano.

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

Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.



Nos termos da Cláusula 9.1.2 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Nos termos da Cláusula 9.1.3 do Termo de Securitização, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

Nos termos da Cláusula 9.1.4 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Nos termos da Cláusula 9.1.5 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado, conforme descritos no item 10.9 abaixo, da seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias 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.

Nos termos da Cláusula 9.1.6 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Nos termos da Cláusula 9.1.7 do Termo de Securitização, a Emissora se comprometeu a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta Centralizadora, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização.

Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Nos termos da Cláusula 9.2.1 do Termo de Securitização, em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, 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 manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, 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.

Nos termos da Cláusula 9.2.2 do Termo de Securitização, na hipótese do inciso (i) do disposto acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

Nos termos da Cláusula 13.3.2 do Termo de Securitização, no caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17").

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

Nos termos da Cláusula 4.12.7 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2 (b)" da seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, o Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos na Cláusula 4.12 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a emendar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Para mais informações, vide seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI.

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

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

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

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora na aquisição das Debêntures.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

As Debêntures são devidas unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção "12. Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

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

Não aplicável.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta de CRI são integralmente concentrados na Devedora (devedor único), constituída sob a forma de sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM.

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

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora, como única devedora, e, em razão da Fiança, no Fiador, tendo sido as disposições contratuais relativas aos direitos creditórios dispostas no item "10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios" deste Prospecto.

Informações da Devedora

Devedora	CFL INC PAR S.A.
Tipo Societário	Sociedade por ações
Características Gerais do Negócio	A Devedora tem por objeto social: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) gestão e administração de obras e empreendimentos; (iv) loteamento; (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades. Para mais informações sobre as características gerais do negócio da Devedora, veja a seção "12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios" deste Prospecto.

Informações dos Créditos Imobiliários

Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Os CRI são concentrados, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora, sendo oriundos, em sua totalidade, das Debêntures emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a seção "10. Informações Sobre Os Direitos Creditórios" deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes dos Créditos Imobiliários	As Debêntures são títulos executivos extrajudiciais, emitidas pela Devedora, sujeito a Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado e vencimento antecipado em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento. Os eventos descritos acima podem ser identificados na seção "10. Informações Sobre Os Direitos Creditórios" deste Prospecto.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como auditadas por auditor independente registrado na CVM, conforme legislação aplicável e constantes do **Anexo B**.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Devedora, veja a Seção “15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, a partir da página 117 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Relatório de impactos nos indicadores financeiros da Devedora referentes à dívida emitida para lastrear os CRI

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto nos indicadores de (i) atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; e (ii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem líquida, ou de retorno sobre patrimônio líquido referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação (i) aos índices de liquidez geral, índice de liquidez corrente e índice de liquidez imediata; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) ao índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com as tabelas a seguir.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas, e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir **(a)** o aumento de capital social da Companhia, de R\$136.350 mil para R\$230.000 mil, no montante de R\$93.650 mil, mediante a capitalização de recursos oriundos da conta de lucros a distribuir, sendo R\$13.650 mil, e da conta de lucros acumulados da Companhia, sendo R\$80.000 mil, em decorrência do excesso da Reserva Lucros em relação ao capital social, a fim de atendimento do artigo 199 da lei 6.404/76, sendo o aumento líquido no patrimônio líquido da Devedora de R\$13.650 mil (“Evento Subsequente”); e **(b)** os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, ou seja, recursos brutos de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 193.508.655,97 (cento e noventa e três milhões, quinhentos e oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e noventa e sete centavos), levando-se em conta o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

Abaixo valores expressos em milhares de reais, exceto índices e percentuais.

Índices de Liquidez

Índices de Liquidez (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado ⁽⁴⁾
Total do ativo circulante	1.012.098	1.205.607
Total do ativo não circulante	270.498	270.498
Total do passivo circulante	365.622	351.972
Total do passivo não circulante	482.564	676.073
Índice de Liquidez Geral ⁽¹⁾	1,51	1,44
Índice de Liquidez Corrente ⁽²⁾	2,77	3,43
Caixa e equivalentes de caixa	125.842	319.351
Índice de Liquidez Imediata ⁽³⁾	0,34	0,91

(1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do total do ativo circulante e total do ativo não circulante em 31 de dezembro de 2024 da Devedora dividido pela somatória do total do passivo circulante e total do passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

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

(3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 da Devedora pelo total do passivo circulante em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

(4) Os "Índices Ajustados" foram calculados considerando (a) o Evento Subsequente; e (b) os recursos líquidos de R\$ 193.509 mil que a Devedora estima receber na Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item "14.2. Demonstrativo do custo da distribuição", levando-se em conta o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

Índices de Atividade

Índices de Atividade (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em e/ou exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado ⁽²⁾
Receita operacional líquida	1.076.882	1.076.882
Total dos ativos	1.282.596	1.476.105
Índice de giro do ativo total ⁽¹⁾	0,84	0,73

(1) O índice de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 da Devedora pelo total dos ativos em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

(2) Os "Índices Ajustados" foram calculados considerando (a) o Evento Subsequente; e (b) os recursos líquidos de R\$ 193.509 mil que a Devedora estima receber na Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item "14.2. Demonstrativo do custo da distribuição", levando-se em conta o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado ⁽⁴⁾
Total do passivo circulante	365.622	351.972
Total do passivo não circulante	482.564	676.073
Total passivo circulante e não circulante	848.186	1.028.045
Total dos ativos	1.282.596	1.476.105
Índice de Endividamento Geral ⁽¹⁾	0,66	0,70
Total do patrimônio líquido	434.410	448.060
Índice do Grau de Endividamento ⁽²⁾	1,95	2,29
Índice de Composição do Endividamento ⁽³⁾	0,43	0,34

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão da soma do total do passivo circulante e total do passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024 da Devedora pelo total dos ativos em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

- (2) O índice do grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024 da Devedora pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (3) O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do total do passivo circulante em 31 de dezembro de 2024 da Devedora pela soma do total do passivo circulante e total do passivo não circulante em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (4) Os "Índices Ajustados" foram calculados considerando (a) o Evento Subsequente; e (b) os recursos líquidos de R\$ 193.509 mil que a Devedora estima receber na Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item "14.2. Demonstrativo do custo da distribuição", levando-se em conta o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade (Em R\$ milhares, exceto %s)	Em e/ou exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado ⁽⁴⁾
Lucro bruto	394.966	394.966
Receita operacional líquida	1.076.882	1.076.882
Margem Bruta ⁽¹⁾	36,7%	36,7%
Lucro líquido do exercício	271.479	271.479
Margem Líquida ⁽²⁾	25,2%	25,2%
Total do patrimônio líquido	434.410	448.060
Retorno Sobre o Patrimônio Líquido ⁽³⁾	62,5%	60,6%

- (1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 da Devedora pela receita operacional líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão lucro líquido do exercício no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 da Devedora pela receita operacional líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (3) O retorno sobre o patrimônio líquido corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido do exercício no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 da Devedora pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (4) Os "Índices Ajustados" foram calculados considerando (a) o Evento Subsequente; e (b) os recursos líquidos de R\$ 193.509 mil que a Devedora estima receber na Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item "14.2. Demonstrativo do custo da distribuição", levando-se em conta o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

Capitalização

A tabela a seguir apresenta, **(i)** na coluna "Histórico", a capitalização total da Devedora composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), arrendamentos a pagar (circulante e não circulante), arrendamentos a pagar partes relacionadas (circulante e não circulante), contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante) e total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, **(ii)** na coluna "Ajustado por Evento Subsequente", a capitalização total da Devedora ajustada para refletir o Evento Subsequente; e **(iii)** na coluna "Ajustado por Evento Subsequente e pela Oferta", a capitalização total da Devedora ajustada para refletir o Evento Subsequente e os recursos líquidos no montante de R\$ 193.508.655,97 (cento e noventa e três milhões, quinhentos e oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e noventa e sete centavos) que a Devedora estima receber em razão da Oferta dos CRI, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item "14.2. Demonstrativo do custo da distribuição" da Seção Demonstrativo dos Custos da Oferta deste Prospecto, levando-se em conta o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas.



Capitalização (Em milhares de R\$)	Em 31 de dezembro de 2024		
	Histórico	Ajustado por Evento Subsequente ⁽²⁾	Ajustado por Evento Subsequente e pela Oferta ⁽²⁾⁽³⁾
Empréstimos e financiamentos - circulante	55.765	55.765	55.765
Arrendamentos a pagar - circulante	205	205	205
Arrendamentos a pagar partes relacionadas - circulante	119	119	119
Contas a pagar por aquisição de imóveis - circulante	5.298	5.298	5.298
Empréstimos e financiamentos - não circulante	48.928	48.928	242.437
Arrendamentos a pagar - não circulante	1.127	1.127	1.127
Arrendamentos a pagar partes relacionadas - não circulante	651	651	651
Contas a pagar por aquisição de imóveis - não circulante	146.600	146.600	146.600
Total do patrimônio líquido	434.410	448.060	448.060
Capitalização Total⁽¹⁾	693.103	706.753	900.262

(1) Capitalização total corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), arrendamentos a pagar (circulante e não circulante), arrendamentos a pagar partes relacionadas (circulante e não circulante), contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante) e o total do patrimônio líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2024. A capitalização total não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização total apresentada pela Devedora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias.

(2) Considerando o Evento Subsequente.

(3) Considerando (a) o Evento Subsequente; e (b) os recursos líquidos de R\$ 193.509 mil que a Devedora estima receber na Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme prevista na seção "14.2. Demonstrativo do custo da distribuição", levando-se em conta o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora, além daquelas divulgadas acima, desde 31 de dezembro de 2024.

Medições Não Contábeis

Dívida Bruta, Dívida Líquida (Caixa Líquido), Caixa Líquido Ajustado, ROE e ROIC

A Dívida Bruta é uma medida não contábil e corresponde aos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) é uma medida não contábil e corresponde aos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido do caixa e equivalentes de caixa.

O Caixa Líquido Ajustado é uma medida não contábil e corresponde à Dívida Líquida deduzida dos empréstimos para construção (SFH).

O ROE (*Return on Equity*) ou *Retorno Sobre Patrimônio Líquido* é uma medida não contábil que corresponde, em termos percentuais, ao lucro líquido do exercício dividido pelo total do patrimônio líquido.

O ROIC (*return on invested capital*) é uma medida não contábil elaborada pela Devedora e corresponde, em termos percentuais, ao lucro líquido do exercício dividido pelo capital social.

A Dívida Bruta, a Dívida Líquida (Caixa Líquido), o Caixa Líquido Ajustado não são medidas de desempenho operacional, liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, não possuem um significado padrão e outras sociedades, podem adotar um significado diferente e, portanto, tais métricas podem não ser comparáveis a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades. A Dívida Bruta, a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o Caixa Líquido Ajustado apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de liquidez ou endividamento, e não devem ser

consideradas isoladamente como indicadores de liquidez ou endividamento. A Devedora utiliza a Dívida Bruta, a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o Caixa Líquido Ajustado para avaliar a posição financeira da Devedora, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta, Dívida Líquida (Caixa Líquido), Caixa Líquido Ajustado, ROE e ROIC da Devedora nas datas indicadas abaixo:

Dívida Bruta, Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Caixa Líquido Ajustado (Em milhares de R\$, exceto %)	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
(+) Empréstimos e financiamentos - Circulante	55.765	3.878
(+) Empréstimos e financiamentos - Não Circulante	48.928	60.256
Dívida Bruta⁽¹⁾	104.693	64.134
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(125.842)	(14.694)
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(21.149)	49.440
(-) Empréstimos para construção (SFH) ⁽²⁾	(104.252)	(59.870)
Caixa Líquido Ajustado	(125.401)	(10.430)

⁽¹⁾ A Dívida Bruta, conforme definida pela Devedora, não inclui o saldo de arrendamentos a pagar (circulante e não circulante), arrendamentos a pagar partes relacionadas (circulante e não circulante) e contas a pagar por aquisição de imóveis (circulante e não circulante), uma vez que a Devedora analisa seu endividamento sob a ótica de endividamento bancário.

⁽²⁾ A Devedora entende que o saldo de empréstimos para construção (SFH) deve ser ajustado ao saldo da Dívida Líquida (Caixa Líquido) para desconsiderar esses financiamentos, pois eles são destinados exclusivamente ao financiamento das obras dos empreendimentos e representam parte integrante da operação normal do negócio da Devedora. Além disso, esses financiamentos possuem características de auto liquidação, sendo pagos com o fluxo de caixa dos próprios projetos, e estão associados a riscos específicos dos empreendimentos, diferentemente das dívidas corporativas, que possuem datas fixas de vencimento e maior impacto na capacidade financeira da Devedora. Assim, o ajuste garante que os índices financeiros reflitam de forma mais precisa, na visão da Devedora, o endividamento e a saúde financeira corporativa da Devedora.

ROE (Em milhares de R\$, exceto %)	Em e/ou exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro líquido do exercício	271.479	18.177
Total do patrimônio líquido	434.410	247.359
ROE	62,5%	7,3%

ROIC (Em milhares de R\$, exceto %)	Em e/ou exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Lucro líquido do exercício	271.479	18.177
Capital social	136.350	111.350
ROIC	199,1%	16,3%

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

Item 1.1 - Descrever sumariamente o histórico da Devedora

A CFL ("Devedora" ou "Companhia") foi fundada em abril de 1993 em Porto Alegre por Luciano Bocorny Correa ("Luciano") e Péricles Pretto Corrêa ("Péricles"), com longo de um histórico familiar na atividade na área de incorporação imobiliária, onde Péricles atuou anteriormente de forma ativa como sócio fundador da Melco Construções e Incorporações Ltda., que possuía atuação em segmentos diversos. Com o encerramento das atividades, Péricles passa então a se dedicar a Companhia com Luciano.

Na primeira década a Companhia teve foco de atuação concentrado em Porto Alegre. Em 2003 a Companhia fez uma expansão geográfica para Santa Catarina, cidade que hoje responde por mais de 2/3 das atividades da Companhia.

Em 2007 o sócio Luciano assumiu a condição de CEO da Companhia. Em 2009, o objeto social foi ampliado para prever a compra e venda de índices construtivos e de imóveis, locação, desmembramento, loteamento de terrenos e condomínios fechados.

Em 2009 a Companhia alterou o seu objeto social, para estabelecer como objeto a aquisição de imóveis para futuro desenvolvimento, implementação, incorporações imobiliárias, construção e comercialização de edifícios residenciais e/ou comerciais a terceiros, a compra e venda de índices construtivos e de imóveis, locação, desmembramento, loteamento de terrenos e condomínios fechados.

A Companhia atua no segmento de alta renda, tendo desenvolvido empreendimentos residenciais, comerciais e multiuso e de hotelaria em locais nobres de cidades como Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul desde sua fundação.

Entre seus principais empreendimentos localizados em Porto Alegre, destacam-se Las Piedras, Murano, Mirador e Monjardino ("Complexo Superquadra"), Estância – Residências do Golfe, NL 2800, Voga Bela Vista, Tauphick Residenciais, Alameda Jardins, Country Tower e Casa Cabral, entre tantos outros. Já em Florianópolis, para onde a Companhia atualmente destina sua maior parcela de investimentos, destacam-se os empreendimentos Al Mare, Quay, Vitra, Acqua, Moradas do Canto, Oceana, Varanda, Terraço Cacupé e o Square SC 401, com 77.186,17m² de área privativa construída.

O primeiro pico de lançamentos da Companhia ocorreu nos anos de 2010 até 2015, junto com o pico de expansão imobiliária no Brasil, atingindo aproximadamente 228.767,42m² de área privativa distribuídos em aproximadamente 12 canteiros de obras simultâneos, tendo entregado mais de 1.200 unidades entre residenciais e comerciais neste período.

O segundo pico de lançamentos da Companhia ocorreu a partir do ano de 2021, quando a Companhia, através de Sociedades com Propósito Específico ("SPEs"), passou a realizar uma sequência de lançamento imobiliários, tanto em Porto Alegre, quanto em Florianópolis, com 55.906,60m² de área privativa em 2021, 13.820,47m² de área privativa em 2022 e 112.646,44m² de área privativa em 2024.

A Companhia atua de maneira verticalizada, gerindo todas as etapas dos empreendimentos imobiliários, desde a prospecção de terrenos (sendo que aproximadamente 2/3 do *landbank* é adquirido diretamente pela Companhia), passando pelo desenvolvimento e construção dos projetos (que é realizada integralmente pela equipe de engenharia da Devedora) e chegando à etapa de vendas (70% realizadas por equipe interna) e a entrega e assistência técnica dos empreendimentos. A Companhia valoriza, em seus projetos, engenharia e arquitetura de ponta, trabalhando com os principais escritórios de arquitetura do Brasil e trazendo escritórios de destaque internacional para seus empreendimentos na região Sul.

Até a data de apresentação deste Prospecto, não houve pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia fundado em valor relevante. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía um patrimônio líquido de R\$ 434.410.000,00 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais).

Item 1.2 - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora e suas controladas

Objeto Social

A Companhia tem como objeto social: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) gestão e administração de obras e empreendimentos; (iv) loteamento; (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Atividades Desenvolvidas diretamente ou por meio de controladas

A Companhia desenvolve suas atividades diretamente, por meio de controladas e por meio de sociedades de propósito específico ("SPEs"). As SPEs permitem a segregação de seu patrimônio do restante da Devedora, facilitando a administração das obras de cada empreendimento.

Mercado de Atuação e Diversificação Geográfica

Atualmente a Companhia atua no setor de incorporação e construção de imóveis residenciais, comerciais e de multiuso, com foco no desenvolvimento de empreendimentos de alto valor agregado para o público-alvo de média alta e alta renda nas cidades de Porto Alegre e Florianópolis. Desde os primeiros anos, a Devedora delimitou a sua atuação nas regiões nobres e consideradas de alto padrão em Porto Alegre (exemplificativamente, nos bairros Bela Vista, Chácara das Pedras, Petrópolis), incorporando e construindo empreendimentos com perfis diferenciados e agregando tendências novas ao seu mercado de atuação.

A Companhia possui estrutura e capacidade instalada nas praças de atuação, promovendo a prospecção de terrenos e interagindo com o mercado no sentido de identificar as melhores oportunidades de aquisição de áreas para futura incorporação. A Companhia detém, nessas praças, além dos gestores de prospecção, times de venda, construção, incorporação, projetos, licenciamento e marketing.

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

Não houve no último exercício social encerrado e no exercício social corrente aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora no último exercício social encerrado e nem no exercício social corrente.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo Pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total de ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe de ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
CFL INC PAR S.A.					
Luciano Bocorny Correa					
747.883.700-00	Brasileiro	Não	Sim	31/01/2024	
Não	-	Pessoa Física			
26.048.664	37,21%	N/A	N/A	26.048.664	37,21%
LBC Investimentos e Participações Ltda.					
30.969.302/0001-33	Brasileira	Não	Sim	31/01/2024	
Não	-	Pessoa Jurídica			
38.043.142	54,35%	N/A	N/A	38.043.142	54,35%
LT Investimentos e Participações Ltda.					
48.907.386/0001-46	Brasileira	Não	Sim	31/01/2024	
Não	-	Pessoa Jurídica			
5.910.630	8,44%	N/A	N/A	5.910.630	8,44%
OUTROS					
0	0%	N/A	N/A	0	0%
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0%	N/A	N/A	0	0%
TOTAL					
70.002.436	100%	N/A	N/A	70.002.436	100%

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo Pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total de ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe de ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
LBC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.					
Luciano Bocorny Correa					
747.883.700-00	Brasileiro	Não	Sim	28/06/2022	
Não	-	Pessoa Física			
220.000	100%	N/A	N/A	220.000	100%
OUTROS					
0	0%	N/A	N/A	0	0%
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0%	N/A	N/A	0	0%
TOTAL					
220.000	100%	N/A	N/A	220.000	100%

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo Pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total de ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe de ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
LT INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.					
Luciano Bocorny Correa					
747.883.700-00	Brasileiro	Não	Sim	12/12/2022	
Não	-	Pessoa Física			
1.000	100%	N/A	N/A	1.000	100%
OUTROS					
0	0%	N/A	N/A	0	0%
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0%	N/A	N/A	0	0%
TOTAL					
1.000	100%	N/A	N/A	1.000	100%



Item 7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora, identificando:

Nos termos do artigo 12 do Estatuto Social da Devedora, os órgãos de administração da Companhia são: (i) Conselho de Administração; e (ii) a Diretoria.

O Conselho Fiscal da Devedora, nos termos do artigo 27 do seu Estatuto Social, tem caráter não permanente, não estando instalado no último exercício social encerrado ou no exercício social corrente.

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

A Devedora não possui uma política de indicação e de preenchimento de cargos formalmente aprovada.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

A Devedora não possui mecanismos de avaliação de desempenho formais.

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência

Não aplicável.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

Não aplicável.

iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Não aplicável.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Devedora não adota política ou procedimento específico para identificação e administração de conflitos de interesses em suas reuniões do Conselho de Administração ou da Diretoria, por entender que os mecanismos da Lei de Sociedade por Ações são suficientes e eficientes para essa finalidade. Desse modo, nos termos da Lei de Sociedade por Ações, um membro do conselho de administração ou um diretor estaria impedido de votar na ordem do dia de reuniões no caso de possuir interesse conflitante com os interesses da Devedora, nos termos do artigo 156 da Lei de Sociedade por Ações.

Os administradores da Devedora, ao identificarem uma matéria dessa natureza, ou outras que possam representar potenciais conflitos de interesses, devem imediatamente manifestar seu conflito de interesses. Adicionalmente, devem abster-se de votar.

Caso solicitado por quaisquer dos membros do Conselho de Administração ou Diretores, os administradores que tenham interesse na operação em questão participarão parcialmente da discussão de forma a explicar seu envolvimento na operação e proporcionar informações adicionais sobre a operação e as partes envolvidas. Neste caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

Caso algum membro do Conselho de Administração ou da Diretoria que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence que tenha conhecimento da situação, deverá fazê-lo.

Neste caso, a não manifestação voluntária do administrador será considerada uma violação, sendo levada à Assembleia Geral, para avaliação de eventual ação corretiva.

A manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão constar da ata da reunião.

Adicionalmente, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os administradores que também forem acionistas da Devedora não poderão votar nas deliberações de assembleia geral relativas:

- (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social;
- (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e
- (iii) a quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Devedora.

d. por órgão:

As tabelas a seguir evidenciam as principais características dos órgãos de administração da Devedora em 31 de dezembro de 2024:

i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	1	3	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

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

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	4	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

iii. número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável

Diretoria	0
Conselho de Administração - Efetivos	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica

iv. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes

Não aplicável.

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que, na estrutura administrativa da Devedora, seu Conselho de Administração e sua Diretoria não atuam diretamente na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

Item 8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo

Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Previsão para o Exercício Social	31/12/2025	Valor Total da Remuneração	R\$ 2.940.000,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3	4	0	7
Nº de membros remunerados	3	4	0	7
Total da remuneração	R\$ 780.000,00	R\$ 2.160.000,00	R\$ -	R\$ 2.940.000,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ 740.000,00	R\$ 2.080.000,00	R\$ -	R\$ 2.820.000,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participações em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores fixos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não estando instalado no presente exercício social.	
Remuneração variável				
Bônus	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação nos resultados	R\$ 40.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ -	R\$ 120.000,00
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Baseada em ações, incluindo opções	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	-	

Exercício Social	31/12/2024	Valor Total da Remuneração	R\$ 3.658.600,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3	5	0	8
Nº de membros remunerados	3	5	0	8
Total da remuneração	R\$ 780.000,00	R\$ 2.878.600,00	R\$ -	R\$ 3.658.600,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ 740.000,00	R\$ 2.798.600,00	R\$ -	R\$ 3.538.600,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participações em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores fixos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não tendo sido instalado neste exercício social.	
Remuneração variável				
Bônus	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação nos resultados	R\$ 40.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ -	R\$ 120.000,00
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Baseada em ações, incluindo opções	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	-	

Exercício Social	31/12/2023	Valor Total da Remuneração	R\$ 3.170.000,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4	5	0	9
Nº de membros remunerados	4	5	0	9
Total da remuneração	R\$ 780.000,00	R\$ 2.390.000,00	R\$ -	R\$ 3.170.000,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ 780.000,00	R\$ 2.390.000,00	R\$ -	R\$ 3.170.000,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participações em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores fixos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não tendo sido instalado neste exercício social.	

Exercício Social	31/12/2023	Valor Total da Remuneração	R\$ 3.170.000,00	
Remuneração variável				
Bônus	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação nos resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Baseada em ações, incluindo opções	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	-	

Exercício Social	31/12/2022	Valor Total da Remuneração	R\$ 3.117.000,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5	5	0	10
Nº de membros remunerados	5	5	0	10
Total da remuneração	R\$ 870.000,00	R\$ 2.247.000,00	R\$ -	R\$ 3.117.000,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ 870.000,00	R\$ 2.247.000,00	R\$ -	R\$ 3.117.000,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Participações em Comitês	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Outros valores fixos	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não tendo sido instalado neste exercício social.	
Remuneração variável				
Bônus	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Participação nos resultados	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Participação em reuniões	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Comissões	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Outros valores variáveis	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Pós-emprego	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Cessação do cargo	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Baseada em ações, incluindo opções	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	-	

Item 11.2 - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Lemos Alves Assessoria Imobiliária Ltda.	01/12/2021	2.700.000,00	819.000,00	2.700.000,00	60 meses	N/A
Relação com a Devedora	Empresa do sócio minoritário da SPE PAF Assessoria Imobiliária Ltda., subsidiária da Companhia					
Objeto do contrato	Contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel referente a salas comerciais no Condomínio Iguatemi Corporate					
Garantia e seguros	As próprias unidades comercializadas					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Venda de Imóveis					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Outros					
Especificar	Vendedora					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondent e ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Alfele Imóveis Ltda.	20/12/2021	3.014.354,93	286.000,00	3.014.354,93	42 meses	N/A
Relação com a Devedora	Empresa de ex-acionista da Devedora					
Objeto do contrato	Contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel referente a apartamento no Empreendimento Estância Residências do Golf, celebrado entre a Alfele Imóveis Ltda. e a Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., subsidiária da Companhia					
Garantia e seguros	As próprias unidades comercializadas					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Venda de Imóveis					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Outros					
Especificar	A Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., subsidiária da Companhia, é a vendedora					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente e ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Richard Chagas Johannpeter	21/09/2022	4.447.548,13	891.000,00	4.447.548,13	29 meses	N/A
Relação com a Devedora	Ex-acionista da CFL INC PAR S.A., controladora da Devedora					
Objeto do contrato	Contrato de compra e venda de ações da Companhia pela própria Companhia					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Compra de participação societária					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar						

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente e ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Veneza Negócios e Participações S.A.	20/06/2022	3.487.120,95	49.000,00	3.487.120,95	26 meses	N/A
Relação com a Devedora	Ex-quotista de subsidiária da Companhia.					
Objeto do contrato	Acordo de quotista referente a retirada da sociedade, celebrado entre a Veneza Negócios e Participações S.A e a Búzios Incorporação Imobiliária Ltda., subsidiária da Companhia Acordo quotista retirada da SPE Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Retirada da sociedade - participação societária					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar						



Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente e ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Luciano Bocorny Correa	31/07/2021	6.525.759,87	6.527.000,00	6.525.759,87	88 meses	CDI + 3% A.A.
Relação com a Devedora	Acionista controlador da Devedora					
Objeto do contrato	Contrato de mútuo celebrado entre Luciano Bocorny Correa e a Companhia.					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Mútuo					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Credor					
Especificar						

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente e ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
LBC Investimentos e Participações Ltda.	31/07/2021	5.303.856,64	5.304.000,00	5.303.856,64	88 meses	CDI + 3% A.A.
Relação com a Devedora	Controladora da Devedora					
Objeto do contrato	Contrato de mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Mútuo					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Credor					
Especificar						



Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
CFL Gestão e Adm. De Obras e Emp. Imob. Ltda.	20/06/2020	2.722.000,00	2.722.000,00	2.722.000,00	Indeterminado	N/A

Relação com a Devedora	Empresa controlada por acionista controlador da Devedora
Objeto do contrato	Contratação de prestação de serviço de administração de obras, sendo que somente ocorrem pagamentos mediante realização do serviço
Garantia e seguros	Não Aplicável
Rescisão ou extinção	Não Aplicável
Natureza e razão para a operação	Prestação de serviço de administração de obras
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Outras
Especificar	Contratante de prestação de serviço

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
HB Serviço e H Bocorny Arq. Ltda.	20/06/2020	356.000,00	356.000,00	356.000,00	Indeterminado	N/A

Relação com a Devedora	Empresa controlada por ascendente do acionista controlador da Devedora
Objeto do contrato	Contratação de prestação de serviço de elaboração de projetos arquitetônicos, sendo que somente ocorrem pagamentos mediante realização do serviço
Garantia e seguros	Não Aplicável
Rescisão ou extinção	Não Aplicável
Natureza e razão para a operação	Prestação de serviço de elaboração de projetos arquitetônicos
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Outras
Especificar	Contratante de prestação de serviço

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente e ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Alatur Patrimonial Ltda.	20/06/2020	174.215,40	159.697,45	174.215,40	Indeterminado	N/A
Relação com a Devedora	Empresa controlada por ascendente do acionista controlador da Devedora					
Objeto do contrato	Contrato de locação de imóvel comercial entre Alatur Patrimonial Ltda. e a Companhia, referente à sede da Companhia					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não Aplicável					
Natureza e razão para a operação	Locação de imóvel comercial					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar						

n. Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses:

O Estatuto Social da Devedora estabelece um conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas.

Em situações em que qualquer pessoa envolvida em um processo de aprovação estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e, se relevante, ao Conselho de Administração, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação.

Nos termos do Artigo 156 da Lei das S.A., os nossos administradores que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento. Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo.

O Conselho de Administração deverá (i) ter acesso a toda documentação relevante e necessária com relação a transações específicas ou a diretrizes para contratação de transações; e (ii) solicitar à Diretoria a análise de alternativas de mercado à transação com partes relacionadas em questão, ajustadas aos fatores de risco envolvidos, bem como eventuais pareceres de especialistas ou relatórios técnicos porventura julgados necessários para fornecer seu parecer ou tomar sua decisão.

Além disto, caso uma transação com partes relacionadas tenha que ser aprovada pelos acionistas em assembleia geral de acordo com a lei aplicável, essa transação deverá ser submetida aos acionistas acompanhada uma proposta submetida pelo nosso Conselho de Administração, embasada por laudo de avaliação independente, elaborado sem a participação de nenhuma parte envolvida na operação em questão, seja ela banco, advogado, empresa de consultoria especializada, entre outros, com base em premissas realistas e informações referendadas por terceiros.

o. Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

O Conselho de Administração ou Departamento Jurídico da Devedora, conforme o caso, somente poderão aprovar uma transação com partes relacionadas se constatarem, em boa-fé, que a transação é feita em condições de mercado ou com pagamento compensatório adequado e no nosso interesse e/ou de nossas controladas.

O Conselho de Administração ou o Departamento Jurídico, a seu critério, poderão estabelecer como condição para a aprovação de uma transação com partes relacionadas qualquer modificação que considerem necessária para que a transação seja concluída em bases equitativas e no interesse da Companhia e/ou de suas controladas.

Ademais, uma transação com partes relacionadas deverá sempre ser concluída por escrito, especificando seus principais termos e condições, como: contraprestação nos termos do acordo, duração e condições para rescisão, declarações e indenizações, garantias, responsabilidade, entre outros.

Adicionalmente, em relação especificamente ao saldo existente de partes relacionadas, descrito no item 11.2 acima, a Devedora esclarece que se trata de um conjunto de transações que ocorrem no nível operacional dos nossos ativos, visando o melhor interesse da Devedora e o bom funcionamento dos empreendimentos. Ainda, vale mencionar que os saldos decorrentes dos adiantamentos são liquidados em curto prazo e sofrem atualização monetária conforme média das taxas usuais de captação de mercado. As operações são sempre realizadas em bases estritamente comutativas e aprovadas de acordo com os procedimentos de controles internos e governanças vigentes.

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
31/01/2024	136.349.527,15	-	70.002.436	0	70.002.436
Tipo de capital	Capital Subscrito				
31/01/2024	136.349.527,15	-	70.002.436	0	70.002.436
Tipo de capital	Capital Integralizado				
31/01/2024	136.349.527,15	-	70.002.436	0	70.002.436
Tipo de capital	Capital Autorizado				
31/01/2024	1.500.000.000,00	-	-	-	-

Outros títulos conversíveis em ações	
Título	Condições para conversão
N/A	N/A

Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando

Até a data deste Prospecto, a Devedora não possuía outros valores mobiliários emitidos que não as suas ações.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Securitizadora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Securitizadora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e seu respectivo conglomerado econômico possui relacionamento com a Devedora, conforme descrito abaixo:

Prestação de serviços de cash management relacionados a aplicação automática e conta corrente com saldo médio de aproximadamente R\$ 140 mil em 2025; e

Prestação de serviços de cash management relacionados a cobrança, Pagamentos, Folha, DAV, Tributos e Cartão de Crédito com volume médio mensal de R\$ 7,5 mil.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Agente Fiduciário.

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

Relacionamento entre a Custodiante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Custodiante.



Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Banco Liquidante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

a) O Contrato de Distribuição está disponível junto ao Coordenador Líder e à Emissora nos seguintes endereços:

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Pedro Nogueira Costa
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3320-7474
At.: Atendimento Virgo
E-mail: atendimento@virgo.inc

b) Nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das seguintes condições precedentes, estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil ("Condições Precedentes"):

- (i) negociação, preparação e formalização de todos os Documentos da Operação em forma e substância satisfatórias às Partes e aos escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares contratados para assessorar cada uma das partes no âmbito da Oferta (cada um, um "Assessor Legal" e, em conjunto, os "Assessores Legais"), os quais conterão todas as condições da Emissão aqui estabelecidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (ii) obtenção pela Emissora, pela Devedora, pelo Fiador e pela SPE de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios;
- (iii) registro da Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes e indicados nos respectivos documentos;
- (iv) prenotação da garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel pelo registro de imóveis competente e indicado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (v) não ocorrência de um evento de resilição involuntária descrito na Cláusula 15.1 do Contrato de Distribuição;
- (vi) cumprimento das obrigações descritas nas Cláusulas 5.1 e 6.1 do Contrato de Distribuição pela Emissora, pela Devedora e pelo Fiador, conforme aplicável, que sejam exigíveis até a colocação dos CRI;
- (vii) fornecimento, pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador e pela Emissora, em tempo

hábil, ao Coordenador Líder e ao seu Assessor Legal, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, necessárias para atender aos requisitos da Emissão;

- (viii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes que constituem condição fundamental de funcionamento da Devedora, da SPE, do Fiador e de qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada") ou, ainda, da Emissora, observado o curso normal de seus respectivos negócios;
- (ix) inexistência de descumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador, controladores e suas Controladas perante o Coordenador Líder e suas respectivas Controladas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (xi) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração (conforme exigível até a colocação dos CRI) pela Devedora e/ou pela Emissora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados, incluindo, mas não se limitando, do escriturador e liquidante, agente fiduciário e Assessores Legais;
- (xii) conclusão do levantamento de informações no âmbito do processo de auditoria jurídica restrita (*due diligence*) da Devedora, da SPE, do Fiador e do Empreendimento Imobiliário Oceana, pelo assessor legal do Coordenador Líder, do processo de *back-up* de material de divulgação nos termos do Contrato de Distribuição, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do seu Assessor Legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo ("*Due Diligence*");
- (xiii) encaminhamento, pelos Assessores Legais, em até 3 (três) dias úteis da data prevista para o início da distribuição dos CRI, da redação preliminar da respectiva *legal opinion* que deverá ser emitida em conclusão aos procedimentos descritos na alínea "xii" acima;
- (xiv) encaminhamento pelos Assessores Legais, até 1 (um) dia útil da data prevista para o início da distribuição dos CRI, da redação final da respectiva *legal opinion* que deverá ser emitida em conclusão aos procedimentos descritos na alínea "xii" acima, e prever opinião acerca da consistência das informações constantes dos Prospectos com as informações constantes dos documentos da Oferta;
- (xv) recebimento, pela Securitizadora, da *legal opinion* preparada pelo assessor legal da Devedora, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, a qual deverá ser satisfatória, a critério da Securitizadora;
- (xvi) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (xvii) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições reputacionais, econômicas, financeiras ou operacionais da Devedora, da SPE, do Fiador ou de suas Controladas ou, ainda, da Emissora, que alterem a razoabilidade econômica da Emissão e tornem inviável ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui previstas;

- (xviii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Devedora, pelo Fiador e pela Emissora, atestando que, na data de início da distribuição dos CRI, todas informações prestadas aos investidores durante a Oferta, bem como as declarações feitas pela Devedora, pelo Fiador e pela Emissora e constantes nos documentos da Emissão e da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas e consistentes e atuais;
- (xix) que os documentos apresentados pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador ou suas Controladas ou, ainda, pela Emissora, não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o que está estabelecido nos documentos da Emissão;
- (xx) recolhimento, pela Devedora (ou pela Securitizadora às expensas da Devedora), de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão e da Oferta na B3, na ANBIMA e na CVM;
- (xxi) salvo nos casos em que eventual descumprimento não possa causar um efeito adverso relevante em sua situação econômica, financeira ou operacional, nos seus resultados operacionais ou na sua capacidade de cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão ou que, de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, norma, determinação, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, rigoroso cumprimento pela Devedora e pelo Fiador das obrigações relevantes da legislação ambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias à exploração de seus negócios, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora e o Fiador obrigam-se, ainda, a proceder a 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 aplicáveis;
- (xxii) inexistência de descumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de sua obrigação de preparar e divulgar suas demonstrações financeiras auditadas de encerramento do exercício social aplicável, em especial nos termos previstos na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e na regulamentação da CVM aplicável;
- (xxiii) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;
- (xxiv) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;
- (xxv) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;
- (xxvi) assinatura do questionário de *bringdown due diligence*, pela Emissora, pela Devedora e pelo Fiador, na data anterior ao roadshow, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à liquidação dos CRI;
- (xxvii) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro (CFO) da Devedora relativa à veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (CFO Certificate), dos materiais de divulgação da Oferta e dos materiais publicitários, conforme aplicável, que não foram passíveis de verificação no *back-up* e/ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder);
- (xxviii) encaminhamento, pelos auditores independentes da Devedora, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os auditores independentes da Devedora, em sua versão final, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis;

- (xxix) cumprimento, pela Devedora, pelo Fiador e pela Emissora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60, na Resolução CMN 5.118 e nos demais normativos aplicáveis à Emissão e à Oferta, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora e à Emissora previstas nos Normativos ANBIMA.

Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, a não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização dos CRI, conforme aplicável, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Distribuição, em caso de não continuidade da Oferta por não atendimento de Condição Precedente na forma da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (i) reembolsar o Coordenador Líder e a Securitizadora, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, por todas as despesas e custos gerais incorridos, desde que devidamente comprovados; e (ii) realizar o pagamento do Comissionamento de Descontinuidade ao Coordenador Líder, desde que o não atendimento da Condição Precedente tenha ocorrido, de forma justificada, por motivo imputável exclusivamente à Devedora, nos termos da Cláusula 9.2 do Contrato de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato de Distribuição, a renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Securitizadora ou pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", na página 22 e seguintes deste Prospecto.

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

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados, calculado levando-se em conta o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

Demonstrativo de Custos da Oferta (Considerando Emissão de 200.000 CRI)			
Despesas	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Preço Unitário
Comissão de Coordenadores e/ou Participantes Especiais	5.138.810,68	25,69	2,5694%
Comissão de Estruturação	800.000,00	4,00	0,4000%
Prêmio de Garantia Firme	800.000,00	4,00	0,4000%
Comissionamento de Sucesso	-	-	-
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição	3.000.000,00	15,00	1,5000%
Impostos (gross up)	538.810,68	2,69	0,2694%
Prestadores	1.129.619,34	5,65	0,5648%



Demonstrativo de Custos da Oferta (Considerando Emissão de 200.000 CRI)			
Despesas	Valor Total (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Preço Unitário
Securitizadora Emissão (FLAT)	22.136,14	0,11	0,0111%
Auditor Independente da Devedora	711.370,26	3,56	0,3557%
Securitizadora Taxa de Gestão (FLAT)	3.099,06	0,02	0,0015%
Assessor Legal (FLAT)	170.798,90	0,85	0,0854%
Assessor Legal (FLAT)	181.818,18	0,91	0,0909%
Implantação Agente Fiduciário (FLAT)	4.780,69	0,02	0,0024%
Agente Fiduciário (FLAT)	17.927,57	0,09	0,0090%
Escriturador dos CRI (FLAT)	2.868,41	0,01	0,0014%
Agente de Liquidação (FLAT)	2.868,41	0,01	0,0014%
Agente Registrador (FLAT)	5.975,86	0,03	0,0030%
Instituição Custodiante (FLAT)	5.975,86	0,03	0,0030%
Registros (CVM, B3 e ANBIMA)	72.914,00	0,36	0,0365%
ANBIMA (Registro) (FLAT)	14.169,00	0,07	0,0071%
ANBIMA (Base de Dados) (FLAT)	2.830,00	0,01	0,0014%
B3 CETIP Registro CRI (FLAT)	49.000,00	0,25	0,0245%
B3 CETIP Registro CCI (FLAT)	2.000,00	0,01	0,0010%
B3 CETIP Depósito CCI (FLAT)	4.915,00	0,02	0,0025%
Fundo de Despesas	150.000,00	0,75	0,0750%
Custo Total	6.491.344,03	32,46	3,2457%
Valor Líquido (Devedora)	R\$ 193.508.655,97		

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor Líquido por CRI (R\$)
200.000	1.000	32,46	3,25%	967,54

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

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

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/> (neste *website*, realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, em principais consultas, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Virgo Companhia de Securitização” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Virgo Companhia de Securitização”. Posteriormente, selecionar “no período” no campo “Data de Entrega” e procurar por “Formulário de Referência” no campo “Categoria”, e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

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

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, encontram-se incorporados por referência a este Prospecto Definitivo e podem ser encontradas no seguinte *website*: <https://virgo.inc/institucional/dados-economicos-financeiros/> (neste *website*, realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Virgo Companhia de Securitização” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Virgo Companhia de Securitização”. Posteriormente, selecionar “no período” no campo “Data de Entrega” e procurar por “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria”, e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como auditadas por auditor independente registrado na CVM, conforme legislação aplicável e constantes do **Anexo B**.

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

RCA da Securitizadora incorporada a este Prospecto Definitivo, constante do **Anexo C**.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos **Anexos D e E**.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Definitivo, constante do **Anexo F**. O Aditamento ao Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Definitivo, constante do **Anexo M**.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

Escritura de Emissão, Escritura de Emissão de CCI, Contrato de Cessão Fiduciária e Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis incorporadas a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos **Anexo G, H, I e J**.

O Aditamento à Escritura e o Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI foram incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos **Anexo N e O**.

15.8. Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Emissão

Não aplicável.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento
Tel.: +55 (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

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

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Pedro Nogueira Costa
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.200, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Raphael Zono
Tel.: +55 (11) 3150-7414
E-mail: rzono@machadomeyer.com.br
Website: www.machadomeyer.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar
CEP 05426-100, São Paulo – SP
At.: Marcelo Moura
Tel.: +55 (11) 3089-6500
E-mail: marcelo.moura@cesconbarrieu.com.br
Website: www.cesconbarrieu.com.br

Auditor Independente da Securitizadora

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, andar 3
CEP 01050-901, São Paulo – SP
At.: Paulo Sérgio Barbosa
Tel.: +55 (11) 3848-5880
website: <https://www.bdo.com.br/pt-br/bdo-brazil>

Auditor Independente da Devedora

(Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023)

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.900, 9º andar, Chácara das Pedras
CEP 91330-001, Porto Alegre – RS
At.: Raquel Laguna Zambelli Cerqueira
Telefone: +55 (51) 3204-5500
Website: <http://www.ey.com>

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

Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo -SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais e à CVM.

Os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

• **Coordenador Líder**

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP
<https://www.italy.com.br/italyba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, descer a página até encontrar a Emissão, clicar sobre a Emissão e realizar o download do documento desejado conforme lista suspensa de documentos).

• **Emissora**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo - SP
www.virgo.inc (neste *website*, clicar em Emissões, em seguida, pesquisar e buscar ESTR CFL INC).

• **CVM e B3**

CVM – Rua Sete de Setembro, nº 111, CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ, ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 1333-010, São Paulo – SP

B3 – Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP

Fundos.NET (CVM e B3) **<http://www.gov.br/cvm/pt-br>** (neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Virgo”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “o “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período da busca. Localizar o assunto e selecionar o “Download”).

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

Declaração constante do **Anexo K** deste Prospecto Definitivo.

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

Declaração da Emissora constante do **Anexo L** deste Prospecto Definitivo.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA

Outras Informações relativas ao Lastro

I. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis:

(a) Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(b) Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

(c) Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro.

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

II. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro:

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

III. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar:

(a) Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e

A relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados encontram-se na Seção "3. Destinação dos Recursos" na página 16 deste Prospecto.

(b) Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão.

O cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na Seção "3. Destinação dos Recursos" na página 16 deste Prospecto.

IV. Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da distribuição; e

Não aplicável.

V. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Não aplicável.

Outras Informações relativas à Devedora

Além das informações fornecidas no item 12.5 deste Prospecto, para fins do artigo 3º do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a Devedora apresenta abaixo algumas informações adicionais:

I. informações qualitativas do(s) devedor(es), incluindo, mas não se limitando:**a. Anexar ou indicar por referência as demonstrações financeiras devidamente auditadas relativas ao exercício imediatamente anterior.**

Apresentadas no Anexo B deste Prospecto.

b. indicação ao formulário de referência do devedor, caso aplicável.

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não possui registro de emissora de valores mobiliários na CVM.

c. Descrição dos Negócios, Processos Produtivos e Mercados de Atuação dos devedores, se houver

Para informações a respeito dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora, vide item 12.5 deste Prospecto.

d. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios dos devedores

Os negócios da Devedora compreendem, principalmente, o desenvolvimento, incorporação, construção e comercialização de empreendimentos de alto padrão. Os principais riscos de mercado aos quais a Devedora está exposta são: (i) risco de crédito e liquidez, (ii) risco de taxa de juros, e (iii) risco macroeconômico e do setor imobiliário conforme descritos abaixo.

(i) Risco de crédito e liquidez

É o risco de a Devedora não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Devedora sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

(iii) Risco Macroeconômico e do Setor Imobiliário

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional.

As mudanças no cenário macroeconômico, incluindo políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor que a Devedora atua, pois este é influenciado diretamente pelo nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolverem aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

Atualmente, a Devedora se dedica à atividade de incorporação imobiliária, com foco no Sul do Brasil.

e. Descrição dos contratos relevantes celebrados pelos devedores

Não foram celebrados, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, contratos relevantes pela Devedora ou por suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

II. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária

Para informações a respeito do impacto nos indicadores financeiros da Devedora referente às Debêntures que serão emitidas para lastrear os CRI, vide item 12.4 deste Prospecto.

Histórico e reconciliação de Covenants

É apresentado abaixo o histórico e reconciliação do cálculo referente ao *covenant* previsto na Cláusula 6.1.2(xiv) da Escritura de Emissão, conforme refletida abaixo:

Manutenção da relação entre (i) a Dívida Líquida Consolidada da Devedora (conforme definida abaixo) somada à Dívida Líquida da LBC (conforme definida abaixo) e à Dívida Líquida da LT (conforme definida abaixo) e (ii) o Patrimônio Líquido da Devedora (conforme definido abaixo) ("DL/PL") em patamar inferior a 50% (cinquenta por cento), apurada anualmente pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, acompanhados de memória de cálculo, em até 05 (cinco) dias após o envio dos documentos para aferição.

Para fins deste Prospecto:

"Dívida Líquida Consolidada da Devedora" significa (i) o saldo devedor atualizado das debêntures da Devedora, subtraindo (ii) a posição consolidada do caixa da Devedora.

"Dívida Líquida da LBC" significa o saldo devedor atualizado de Nota Comercial emitida pela LBC Investimentos e Participações Ltda., o qual constitui lastro de uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

"Dívida Líquida da LT" significa o somatório de curto e longo prazos (a) dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras da LT Investimentos e Participações Ltda.; (b) dos empréstimos e financiamentos da LT Investimentos e Participações Ltda contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures ou instrumentos similares no mercado de capitais, tudo em conformidade com as práticas contábeis vigentes.

"Patrimônio Líquido da Devedora" significa o total do Patrimônio Líquido da Devedora.

Dívida Líquida para fins de Covenants (Em milhares de R\$)	Em 31 de dezembro de	
	2024	2023
Dívida atualizada CRI LBC	138.317	113.273
Dívida atualizada debêntures CFL	-	-
Caixa e equivalentes de caixa	(125.842)	(14.694)
Dívida Líquida Covenants	12.475	98.579

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA, SEU GRUPO ECONÔMICO

Os dados expostos abaixo podem conter medidas financeiras não contábeis (non-GAAP). Qualquer medida financeira não contábil contida nos referidos dados não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro líquido ou prejuízo, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas adicionalmente a, e não como substitutas de análises dos resultados da Devedora divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Devedora considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Devedora com seus principais concorrentes.

Os documentos de oferta preliminares da Devedora contêm certas reconciliações de medidas não contábeis às demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora. Para maiores informações sobre a reconciliação das medidas não contábeis da Devedora, consulte a Seção "12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado" deste Prospecto.

EMPREENDIMENTO OCEANA

CFL

VGv TOTAL	% de Vendas	Lançamento	Entrega	% de Obras	Indicadores
R\$ 1,41 bilhão	99%	Out/24	2528	4,0%	ILG = 2,28X
Custo de Obras	Caixa SPE	Custo a incorrer	Pré-Chaves	Chaves e Pós-Chaves	IL = 2,23X
R\$ 527 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 496 milhões	R\$ 607 milhões	R\$ 446 milhões	IC = 1,25X

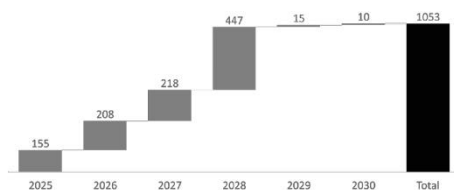
Nota: Dados atualizados em maio/2025



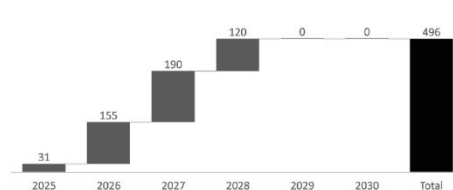
EMPREENDIMENTO OCEANA

CFL

CRONOGRAMA DE RECEBÍVEIS
Valores expressos em R\$ Milhões



CRONOGRAMA DE OBRAS (a incorrer)
Valores expressos em R\$ Milhões



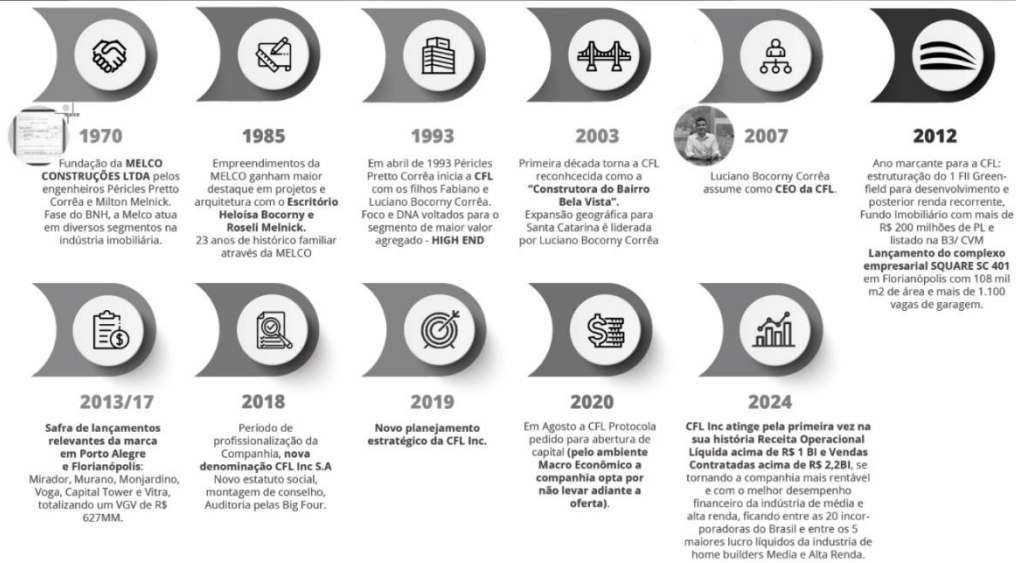
Nota: Dados atualizados em maio/2025



CFL

TIMELINE

CFL



PORTFOLIO DE EMPREENDIMENTOS

CFL



CFL

PRINCIPAIS EXECUTIVOS



Luciano Bocorny Correa
CEO
Membro do Conselho de Administração
32 anos de CFL



Luciana Detoni
Diretora de Produtos e Projetos
24 anos de experiência no mercado
17 anos de CFL



Lenita Campos
Diretora Financeira
24 anos de experiência no mercado
Entrou na CFL em 2022

PRINCIPAIS EXECUTIVOS



Renne Lopes
Diretor de Planejamento, Orçamento e Controle
20 anos de experiência no mercado
Entrou na CFL em 2023

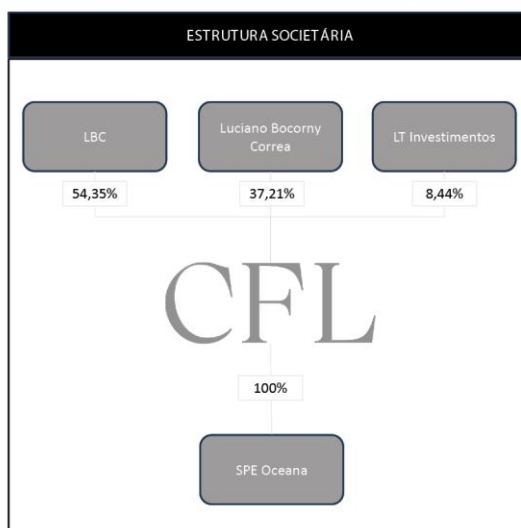


Cesar Luis Storck
Diretor de Engenharia
36 anos de experiência no mercado
12 anos de CFL



Rafael Starosta
Diretor Comercial
19 anos de experiência no mercado
19 anos de CFL

ESTRUTURA SOCIETÁRIA



DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

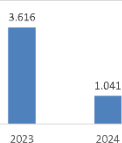
CFL

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

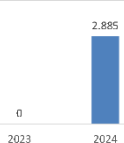
Crescimento

Valores expressos em R\$ milhões

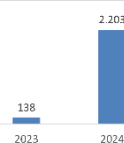
Landbank



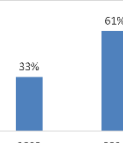
Volume Lançado



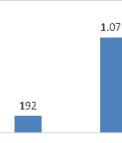
Vendas Contratadas



VSO



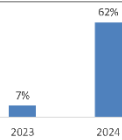
Receita operacional líquida



VSO: Vendas brutas/Estoque último período + VGV lançado.

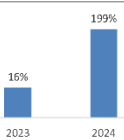
Rentabilidade

ROE ⁽¹⁾



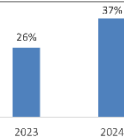
(1) Refere-se ao lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 dividido pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

ROIC ⁽²⁾



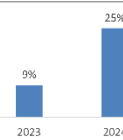
(2) Refere-se ao lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 dividido pelo capital social em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Margem Bruta ⁽³⁾



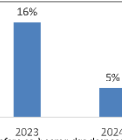
(3) Refere-se ao lucro bruto dividido pela receita operacional líquida dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Margem Líquida ⁽⁴⁾



(4) Refere-se ao lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

SG&A / Receita ⁽⁵⁾



(5) Refere-se à soma dos despesas comerciais, gerais e administrativas, tributárias e outras receitas (despesas) operacionais dividido pela receita operacional líquida dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

QUADRO DE OBRAS

Valores expressos em R\$ Mil

CFL

Empreendimentos	Localização	Lançamento	início da Obra	Término da Obra	VGV (Sem permuta)	A Receber Pré-Chaves	A Receber Chaves e Pós-chaves	VGV VENDIDO (%)	Avanço Físico Obra	Banco (Financiamento)
Dom Bela Vista	Porto Alegre/RS	set/21	nov/21	mar/25	37.015	-	9.004	89,00%	100,00%	CEF
Casa Cabral	Porto Alegre/RS	dez/21	nov/21	ago/25	74.683	135	17.385	63,00%	92,60%	SAFRA
Ícaro	Porto Alegre/RS	jan/22	out/22	set/25	64.556	484	9.539	31,00%	82,13%	BANRISUL
Varanda Assis Chateaubriand	Florianópolis/SC	mar/22	ago/22	set/25	51.991	1.461	23.350	100,00%	76,39%	CEF
Estância/NL 2800	Porto Alegre/RS	dez/21	nov/21	nov/25	436.409	33.008	110.924	89,00%	84,05%	SANTANDER
Moradas do Canto	Florianópolis/SC	dez/22	mar/23	mai/26	158.821	21.455	51.827	100,00%	45,82%	CEF
Alamedas Jardins/Country Tower	Porto Alegre/RS	jun/24	fev/24	mai/27	546.933	73.330	43.323	49,00%	21,90%	
Terraço Cacupe	Florianópolis/SC	jun/24	abr/24	jul/27	180.409	37.150	102.673	100,00%	12,70%	
Taupchik	Porto Alegre/RS	nov/24	set/24	abr/28	270.470	28.513	27.431	26,00%	4,87%	ABC
Oceana	Florianópolis/SC	out/24	set/24	nov/28	1.411.190	606.909	445.530	99,00%	4,00%	
					3.232.477	802.445	840.986	74,60%	52,45%	

Nota: Dados atualizados em maio/2025

CFL

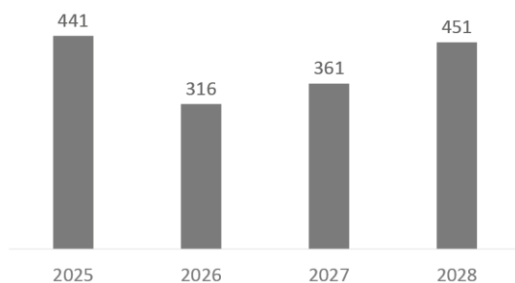
CARTEIRA DE RECEBÍVEIS E COBERTURA

CFL

Carteira de Recebíveis

Valores expressos em R\$ milhões

Recebimento em média de 65% até chaves



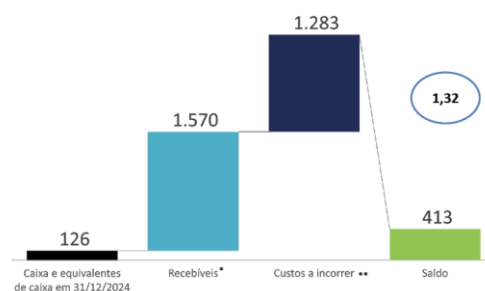
* Refere-se ao somatório do contas a receber (circulante e não circulante) e do contas a receber a apropriar deduzidos do saldo do contas a receber vencido em 31 de dezembro de 2024.

** Refere-se ao somatório dos compromissos com custos orçados a apropriar e custo orçado total a incorrer das unidades em estoque em 31 de dezembro de 2024.

ÍNDICE DE COBERTURA

Valores expressos em R\$ milhões, exceto índice

O saldo de caixa e equivalentes de caixa somado aos recebíveis cobrem 135% dos custos a incorrer



Em 31 de dezembro de 2024

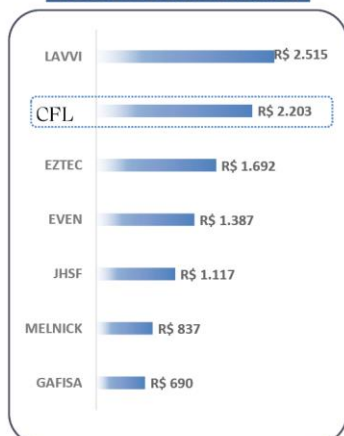
Caixa e Equivalentes de Caixa	126
(+) Recebíveis	1.570
(=) Total Entradas	1.696
(/) Custos	1.283
(=) Índice Cobertura	1.32

COMPARAÇÃO COM PEERS

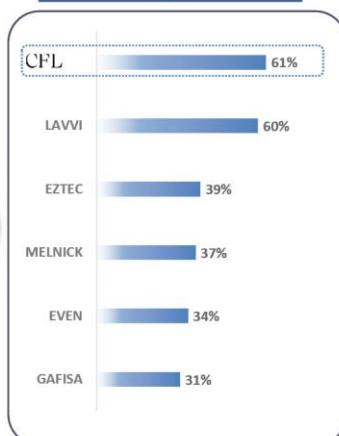
Valores expressos em R\$ Milhões

CFL

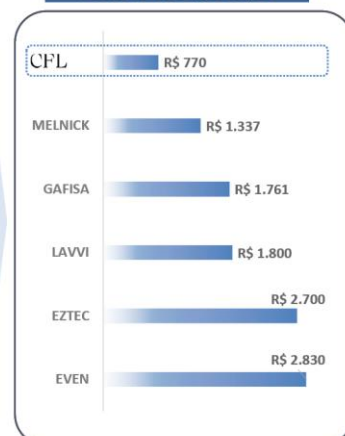
VENDAS CONTRATADAS LÍQUIDAS



VSO



POSIÇÃO ESTOQUE DEZ/24



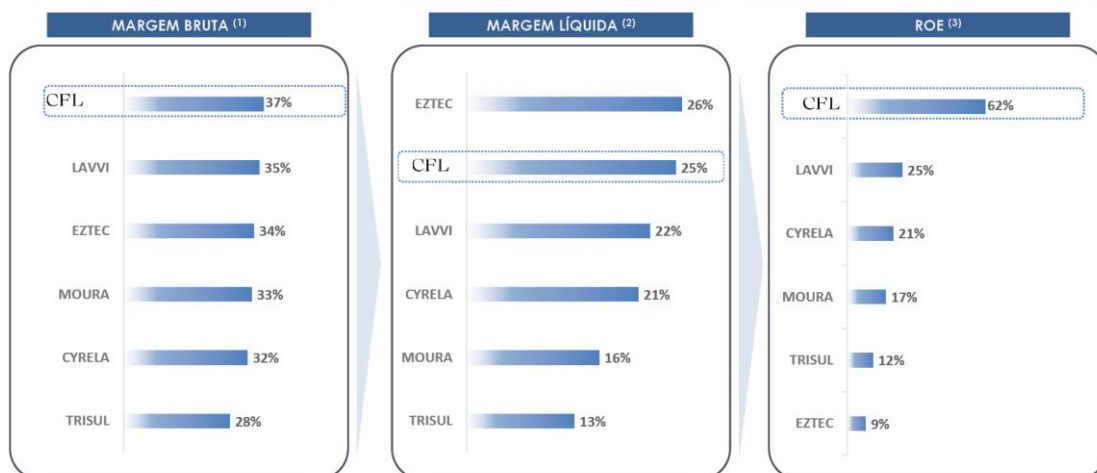
Nota: Vendas contratadas líquidas ex-permuta R\$ 1.650.

Nota: Resultados obtidos diretamente nos sites oficiais das companhias mencionadas., data base 31/12/2024.

CFL

COMPARAÇÃO COM PEERS

CFL



Nota: Resultados obtidos diretamente nos sites oficiais das companhias mencionadas., na data base de 31/12/2024.

(1) Refere-se ao lucro bruto dividido pela receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(2) Refere-se ao lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

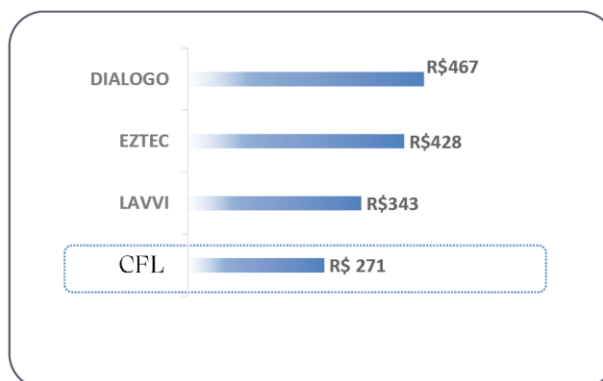
(3) Refere-se ao lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 dividido pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024.

COMPARAÇÃO COM PEERS

Valores expressos em R\$ milhões

CFL

Homebuilders média e alta renda com os maiores lucros no exercício de 2024



Nota: EZTEC - Resultado Financeiro R\$ 132 mm/ LL Operacional R\$ 250 mm
LAVVI - Resultado Financeiro R\$ 37,8mm/ LL Operacional R\$ 304 mm

Nota: Resultados obtidos diretamente nos sites oficiais das companhias mencionadas, data base 31/12/2024.

CFL

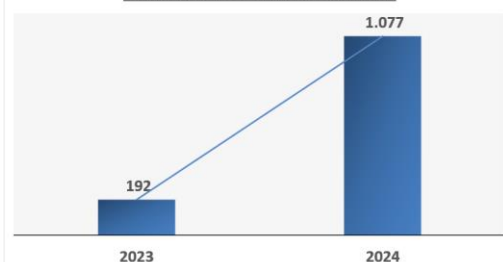
HISTÓRICO FINANCEIRO

CFL

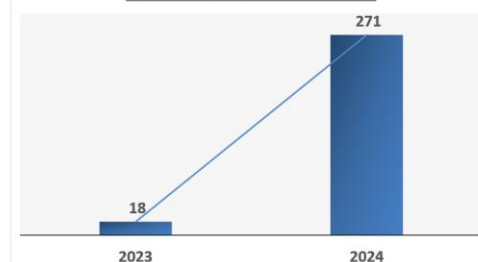
Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Valores expressos em R\$ milhões

Receita Operacional Líquida



Lucro Líquido do Exercício



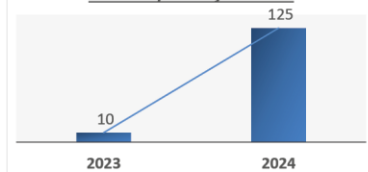
HISTÓRICO FINANCEIRO

CFL

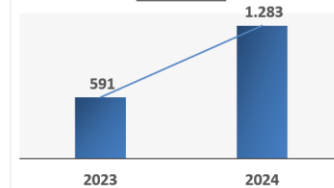
Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Valores expressos em R\$ milhões

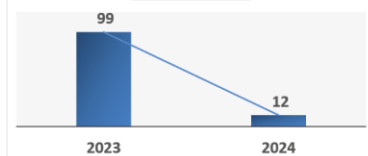
Caixa Líquido Ajustado⁽¹⁾



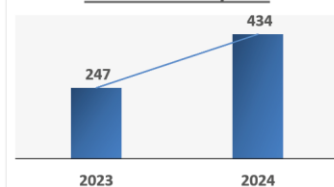
Ativo Total



Dívida Líquida para fins de Covenants⁽²⁾



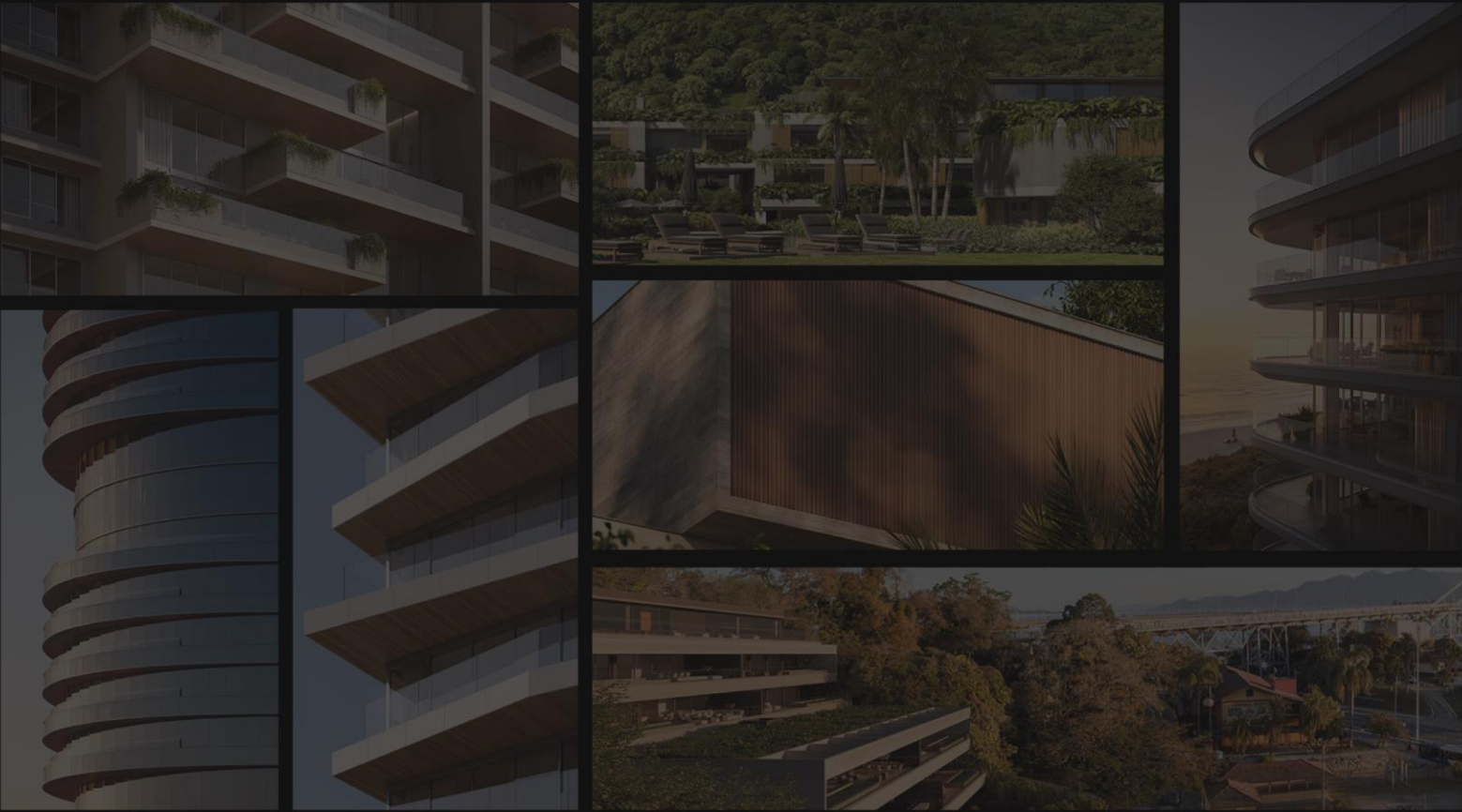
Patrimônio Líquido



(1) O Caixa Líquido não é uma medida de liquidez ou endividamento definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, não possui um significado padrão e outras sociedades podem adotar um significado diferente daquele adotado pela Devedora e, portanto, tais métricas podem não ser comparáveis a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades. Para a reconciliação do Caixa Líquido Ajustado da Devedora vide seção 12 do Prospecto.

(2) Refere-se à Dívida Líquida para fins de covenant, conforme descrito na Seção 18 do Prospecto.

CFL



CFL

ANEXOS

ANEXO A	Declaração da Emissora
ANEXO B	Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024
ANEXO C	RCA da Securitizadora
ANEXO D	Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO E	Estatuto Social da Devedora
ANEXO F	Termo de Securitização
ANEXO G	Escritura de Emissão
ANEXO H	Escritura de Emissão de CCI
ANEXO I	Contrato de Cessão Fiduciária
ANEXO J	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis
ANEXO K	Declaração de atualização do registro de Cia. Aberta da Securitizadora
ANEXO L	Declaração de veracidade da Securitizadora
ANEXO M	Aditamento ao Termo de Securitização
ANEXO N	Aditamento à Escritura de Emissão
ANEXO O	Aditamento à Escritura de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A

Declaração da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), declara, nos termos (a) do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), (b) do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e (c) do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em série única, lastreados em créditos imobiliários devido pela CFL Inc Par S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), contém, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de*

Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A. ("Termo de Securitização") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e o "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA") e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA";

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e (iv) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 4 de julho de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Decoded by
Evelyn Chen Wu
Assinado por: EVELYN CHEN WU 1385888475
CPF: 1385888475
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 16:32:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEPER RFB 05
-----BEGIN-----

Por:
Cargo:

Decoded by
Luís Henrique Reis
Signed By: LUISA HERGENROTHER 1322779274
CPF: 1322779274
Signing Time: 04/07/2025 | 16:34:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConference
C: BR
Email: AC CertSign RFB 05
-----BEGIN-----

Por:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO B

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

CFL INC PAR S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Relatório da Administração

É com satisfação que apresentamos os resultados da CFL Inc Par S.A no ano de 2024.

Em 2024, realizamos o lançamento de 4 novos empreendimentos imobiliários totalizando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 2,300 Bilhões, atingindo vendas contratadas totais de R\$ 2,203 Bilhões no ano o que faz deste o melhor ano da nossa história.

Atingimos patamares que alguns anos atrás pareciam um pouco distantes da nossa realidade, e nos tornamos destaque entre as companhias de *homebuilders* de média e alta renda, em todos os indicadores de desempenho operacional e financeiro em 31 de dezembro de 2024:

Receita Operacional Líquida	1.076.882
Lucro Bruto	394.966
<i>Margem Bruta</i>	<i>36,7%</i>
Lucro líquido contábil	271.479
<i>Margem Líquida</i>	<i>25,2%</i>
Patrimônio Líquido	434.410
<i>Retorno sobre Patrimônio Líquido</i>	<i>62,5%</i>

Agradecemos a todos os nossos colaboradores e stakeholders pela confiança e empenho ao longo deste último exercício.

CFL INC PAR S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas não auditadas	
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Demonstrações do valor adicionado	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	14



Shape the future
with confidence

Iguatemi Business
Avenida Nilo Peçanha, 2.900
9º andar - Chácara das Pedras
91330-001- Porto Alegre - RS - Brasil
Tel: +55 51 3204-5500
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas da
CFL INC PAR S.A.
Porto Alegre/RS

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da CFL INC PAR S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reapresentação das demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados

Chamamos atenção à nota explicativa 2.3 às demonstrações financeiras, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir a reclassificação do ativo financeiro com credores de investimentos e lucros recebidos, nas demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados, considerando as características das operações. Em 3 de abril de 2025, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente foram ajustadas.

Prática contábil aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receita de imóveis vendidos

Conforme mencionado na nota explicativa 23, à Companhia e suas controladas reconheceram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$1.076.882 mil referente à receita líquida de imóveis vendidos. Conforme mencionado na nota explicativa 3.13, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (Poc) os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação das estimativas sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, e da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, se não identificadas tempestivamente podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: a) entendimento do processo e avaliação sobre o desenho e implementação dos controles internos de reconhecimento de receita de imóveis vendidos em construção, incluindo o momento de reconhecimento das receitas e dos respectivos contas a receber; b) efetuamos comparação dos orçamentos entre os exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; c) em uma base amostral, com o auxílio dos nossos engenheiros especialista avaliamos da metodologia, índice e premissas utilizadas na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custo de construção individualizados por empreendimento, eles também nos auxiliaram na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado do empreendimento; d) realizamos em base amostral a inspeção de documentos suporte dos custos incorridos durante o exercício; e) inspecionamos, em base amostral, os contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; f) testamos o recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e g) revisamos a adequação das efetuadas pela Companhia sobre o assunto, nas notas explicativas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de imóveis vendidos em construção, foi identificado ajuste de auditoria indicando a necessidade de estorno receitas e respectivo custos, o qual não foi ajustado pela Companhia em decorrência da sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas nas notas explicativas nº 3.13 e 23.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que estão consistentes com a avaliação da diretoria, consideramos aceitável a prática de reconhecimento de receita de imóveis vendidos em construção adotada pela Companhia e as divulgações apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Porto Alegre/RS, 01 de julho 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/F



Raquel Laguna Zambelli Cerqueira
Contadora CRC RS-069287/O

CFL INC PAR S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	89	880	125.842	14.694
Contas a receber	5	141	402	368.202	92.872
Imóveis a comercializar	6	3.389	3.389	491.790	333.120
Impostos a recuperar		516	548	2.343	2.463
Outros créditos		916	946	15.843	8.450
Partes relacionadas	9	4.889	2.050	1.818	-
Despesas do exercício seguinte	8	-	4.116	6.260	9.823
Total do ativo circulante		9.940	12.331	1.012.098	461.422
Ativo não circulante					
Cauções garantias		73	73	73	73
Contas a receber	5	43	458	184.584	54.937
Imóveis a comercializar	6	-	-	8.599	1.457
Partes relacionadas	9	11.831	10.356	11.831	10.701
Lucros a receber	10	-	1.646	-	-
Outros créditos		-	-	-	121
Adiantamentos para devolução de cota de capital	7	-	-	46.142	46.755
Despesas do exercício seguinte	8	-	-	4.794	3.050
Investimentos	11	359.708	104.310	848	838
Adiantamento futuro aumento de capital	12	92.147	60.075	-	-
Direitos de uso	13	2.056	2.335	2.056	2.335
Imobilizado		348	167	6.124	2.586
Intangível		-	-	5.447	6.520
Total do ativo não circulante		466.206	179.420	270.498	129.373
Total dos ativos		476.146	191.751	1.282.596	590.795

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Fornecedores	14	29	154	16.206	14.107
Empréstimos e financiamentos	15	441	3.878	55.765	3.878
Obrigações fiscais	16	21	60	24.432	4.618
Obrigações sociais e trabalhistas		2.225	948	2.984	1.425
Adiantamentos de clientes	17	-	-	162.902	97.096
Arrendamentos a pagar	13	205	188	205	188
Arrendamentos a pagar partes relacionadas	13	119	111	119	111
Contas a pagar por aquisição de imóveis	21	65	303	5.298	9.731
Partes relacionadas	9	891	3.882	940	4.616
Credores investimentos	20	33.025	-	33.025	-
Lucros a distribuir		60.715	2.243	60.715	2.243
Outras obrigações		3	-	3.031	1.879
Total do passivo circulante		97.739	11.767	365.622	139.892
Passivo não circulante					
Fornecedores	14	-	-	4.669	-
Empréstimos e financiamentos	15	-	386	48.928	60.256
Obrigações fiscais	16	4	42	7.386	2.222
Arrendamentos a pagar	13	1.127	1.296	1.127	1.296
Arrendamentos a pagar partes relacionadas	13	651	769	651	769
Partes relacionadas	9	14.252	11.345	91	3.877
Provisão para perda de investimento	11	2.557	4.954	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	-	-	752	752
Provisões de contingência	18	238	142	9.890	5.420
Adiantamentos de clientes	17	-	-	257.048	57.757
Credores investimentos	20	360	446	4.360	4.446
Contas a pagar por aquisição de imóveis	21	-	-	146.600	65.319
Outras obrigações		-	-	1.062	1.430
Total do passivo não circulante		19.189	19.380	482.564	203.544
Patrimônio líquido	22				
Capital social		136.350	111.350	136.350	111.350
Reserva de capital		27.504	27.504	27.504	27.504
Reserva de lucros		194.900	21.286	194.900	21.286
Transação de capital		464	464	464	464
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		359.218	160.604	359.218	160.604
Participação de acionistas não controladores		-	-	75.192	86.755
Total do patrimônio líquido		359.218	160.604	434.410	247.359
Total dos passivos e patrimônio líquido		476.146	191.751	1.282.596	590.795

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CFL INC PAR S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Receita operacional líquida	23	1.953	6.441	1.076.882
Custo incorrido das vendas realizadas	24	(467)	(968)	(681.916)
Lucro bruto		1.486	5.473	394.966
Despesas (receitas) operacionais				
Despesas comerciais	25	(320)	(474)	(21.087)
Despesas gerais e administrativas	25	(8.511)	(7.248)	(19.816)
Despesas tributárias	25	(55)	(25)	(51)
Resultado de equivalência patrimonial	11	270.384	15.049	-
Outras receitas (despesas) operacionais	26	(5.023)	(4.157)	(11.587)
Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras		257.961	8.618	342.425
Resultado financeiro líquido	27	1.971	2.356	7.695
Receitas financeiras		(4.289)	(1.529)	(61.961)
Despesas financeiras				
Lucro antes do IR e CSLL		255.643	9.445	288.159
Imposto de renda e contribuição social				
Imposto de renda e contribuição social - corrente	16	-	-	(8.919)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	16	-	-	(7.761)
Lucro líquido do exercício		255.643	9.445	271.479
Lucro atribuível a:				
Participação dos acionistas controladores		-	-	255.643
Participação dos acionistas não controladores		-	-	15.836
Lucro líquido do exercício		255.643	9.445	271.479
Lucro líquido do exercício básico e diluído por ação - R\$	22	3,69	0,17	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CFL INC PAR S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Lucro líquido do exercício	255.643	9.445	271.479	18.177
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do Exercício	255.643	9.445	271.479	18.177

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CFL INC PAR S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Reserva de ágio			Transações de capital	Reserva de lucros			Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	Ações em tesouraria	Ágio na emissão de ações		Reserva Legal	Reserva Especial para dividendo obrigatório não distribuído	Reserva de Lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2022		86.341	-	33.994	464	721	3.413	9.950	-	134.883	86.430	221.313
Aumento de capital	22.a	25.009	-	-	-	-	-	-	-	25.009	5.705	30.714
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.163)	(9.163)
Aquisição de ações em tesouraria	22.a	-	(6.490)	-	-	-	-	-	-	(6.490)	-	(6.490)
Cancelamento de ações em tesouraria	22.a	-	6.490	(6.490)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganhos em investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.042	2.042
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	9.445	9.445	8.732	18.177
Constituição de reserva legal		-	-	-	-	472	-	-	(472)	-	-	-
Lucros distribuídos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.991)	(6.991)
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-	(2.243)	(2.243)	-	(2.243)
Transferência para reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	6.730	(6.730)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		111.350	-	27.504	464	1.193	3.413	16.680	-	160.604	86.755	247.359
Aumento de capital	22.a	25.000	-	-	-	-	-	-	-	25.000	-	25.000
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.561)	(7.561)
Ganhos em investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.624	6.624
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	255.643	255.643	15.836	271.479
Constituição de reserva legal		-	-	-	-	12.783	-	-	(12.783)	-	-	-
Lucros distribuídos		-	-	-	-	-	-	(21.314)	-	(21.314)	(26.462)	(47.776)
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-	(60.715)	(60.715)	-	(60.715)
Transferência para reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	182.145	(182.145)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		136.350	-	27.504	464	13.976	3.413	177.511	-	359.218	75.192	434.410
Dividendos propostos por ação em 2023 - R\$				0,17								
Dividendos propostos por ação em 2024 - R\$				3,69								

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CFL INC PAR S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidada	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
	(reapresentado)	(reapresentado)	(reapresentado)	
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	255.643	9.445	271.479	18.177
Ajustes para reconciliar o resultado do período com recursos provenientes de atividade operacional:				
Depreciações e amortizações	38	194	41	198
Amortizações de arrendamentos	359	148	359	148
Ganhos em investimentos	(7.174)	-	-	-
Equivalência patrimonial	(270.384)	(15.049)	-	-
Provisão para contingências	96	106	4.470	3.992
Baixa de investimentos	1.073	518	-	-
Perda em investimentos	5.740	2.041	5.740	2.041
Perdas com dividendos destacados e não pagos	1.154	-	1.154	-
Perda com baixa do AFAC da PAF	47	-	47	-
AVP de clientes	-	-	28.202	1.947
AVP de arrendamentos	135	65	135	65
Juros incorridos	3.305	1.340	13.316	5.241
Redução (aumento) nos ativos operacionais				
Contas a receber	676	258	(433.179)	(55.209)
Imóveis a comercializar	-	-	(165.812)	(72.058)
Impostos a recuperar	32	(264)	119	(291)
Depósitos judiciais	-	-	-	269
Outros créditos	30	444	(7.272)	(5.915)
Despesas do exercício seguinte	4.116	-	1.819	(2.560)
Aumento (redução) nos passivos operacionais				
Fornecedores	(125)	(150)	6.772	6.597
Obrigações fiscais	(77)	(30)	30.027	4.557
Obrigações sociais e trabalhistas	1.277	(159)	1.559	28
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(238)	303	76.848	19.899
Adiantamentos de clientes	-	-	265.097	17.496
Outras obrigações	3	-	784	581
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(5.021)	(2.127)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	(4.274)	(790)	96.684	(56.924)
Fluxos de caixa de atividades de investimentos				
Credores investimentos	(86)	(48)	(86)	3.952
Aquisição novos investimentos	(10)	(844)	(10)	(844)
Redução/Aumento de capital em investidas	4.119	2.221	-	-
Imobilizado	(219)	(154)	(3.779)	(1.671)
Intangível	-	-	1.073	-
Lucros recebidos	9.333	2.740	-	-
Adiantamento devolução cota capital	-	-	613	3.451
Adiantamento para futuro aumento de capital - Ativo	(32.119)	(19.363)	-	-
Caixa líquido (aplicado) gerado pelas atividades de investimentos	(18.982)	(15.448)	(2.189)	4.888
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Aumento de capital	25.000	25.009	25.000	25.009
Redução de capital	-	-	(7.561)	(9.163)
Credores por investimentos	30.000	-	30.000	-
Lucros distribuídos (dividendo proporcional)	(23.557)	-	(44.415)	(6.991)
Lucros distribuídos (dividendo desproporcional)	-	-	(5.605)	-
Partes relacionadas - Ativo	(4.314)	(2.021)	(2.948)	(707)
Partes relacionadas - Passivo	(84)	(5.882)	(7.462)	(8.927)
Arrendamentos - Pagamentos	(477)	(184)	(477)	(184)
Empréstimos - Adições	-	-	52.086	53.399
Empréstimos - Pagamentos	(3.498)	(9.108)	(11.872)	(9.729)
Empréstimos - Juros pagos	(605)	(1.285)	(9.946)	(4.774)
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de financiamentos	22.465	6.529	16.800	37.933
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(791)	(9.709)	111.295	(14.103)
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa das empresas alienada	-	-	(147)	-
No início do período	880	10.589	14.694	28.797
No final do período	89	880	125.842	14.694
	(791)	(9.709)	111.295	(14.103)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CFL INC PAR S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Receitas				
Receita de imóveis vendidos	2.354	7.549	1.094.678	196.640
(-) Deduções de vendas	(401)	(1.108)	(17.796)	(4.493)
	1.953	6.441	1.076.882	192.147
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo de imóveis vendidos	(467)	(968)	(681.916)	(141.906)
Serviços de terceiros	(857)	(760)	(880)	(789)
Materiais, energia e outros operacionais	(6.526)	(6.022)	(36.314)	(17.998)
	(7.850)	(7.750)	(719.110)	(160.693)
Valor adicionado bruto	(5.897)	(1.309)	357.772	31.454
Retenções				
Depreciações e amortizações	(38)	(194)	(41)	(198)
Amortizações de arrendamentos	(359)	(148)	(359)	(148)
Valor líquido produzido pela entidade	(6.294)	(1.651)	357.372	31.108
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	270.384	15.049	-	-
Receitas financeiras	1.971	2.356	7.695	4.728
	272.355	17.405	7.695	4.728
Valor adicionado total a distribuir	266.061	15.754	365.067	35.836
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos (exceto INSS)				
Remuneração direta	3.360	2.312	10.890	8.264
Benefícios	416	306	1.371	1.113
FGTS	131	105	425	379
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)				
Federais	2.206	1.914	18.895	5.540
Municipais	55	25	51	25
Remuneração de capital de terceiros				
Juros	4.165	1.407	3.180	1.960
Aluguéis	(39)	118	(5)	118
Despesas financeiras	124	122	58.781	260
Remuneração de Capital Próprio	255.643	9.445	271.479	18.177
Dividendos	60.715	2.243	60.715	2.243
Lucro retido do exercício	194.928	7.202	194.928	7.202
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	15.836	8.732
	266.061	15.754	365.067	35.836

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A CFL INC PAR S.A. (“Companhia” ou “Controladora”) possui sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825/1008, na cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, cujas atividades foram iniciadas em junho de 2006.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 11, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) gestão e administração de obras e empreendimentos; (iv) loteamento; (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

A Administração da Companhia apresenta, através destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, seus resultados e de suas controladas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Tendo em vista essa demanda e em linha com o plano de negócios para os próximos anos, a Companhia possui projetos em desenvolvimento e em fase avançada de aprovação, que serão lançados e tem potencial para entregar resultados em linha com o histórico da Companhia, com elevado retorno sobre o capital investido. Mantendo o foco neste modelo, a Companhia segue seu planejamento com vistas a iniciar um novo ciclo de crescimento.

a) Reorganização societária

Em 24 de julho de 2023, o acionista da Companhia Marcelo Schiavon celebra contrato de compra e venda de ações com a própria Companhia, onde vende a quantia de 1.078.215 ações de emissão da CFL INC PAR S.A. Em contrapartida à cessão e transferência das Ações, a Companhia pagará o valor total de R\$6.490, que serão pagos com a cessão de 5.404.150 quotas de capital social (“Quotas”) da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., proporcional a 12,76% de participação na Empresa e equivalente ao valor de R\$5.706, e com a transferência da titularidade de 25% de participação no capital social, na qualidade de sócia participante, na sociedade conta de participação denominada Square Garden SCP, equivalente ao valor de R\$1.303 (baixa de R\$ 7.009 em investidas).

Em ato contínuo, o acionista da Companhia Marcelo Schiavon celebra contrato de compra e venda de ações com a sociedade LT Investimentos e Participações Ltda., onde vende e transfere a quantia total de 3.424.888 ações de emissão da CFL INC PAR S.A., não fazendo mais parte do quadro de acionista da Companhia.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

b) Novos lançamentos/terrenos

No ano de 2023 não lançamos nenhum empreendimento. No ano de 2024 foram lançados 4 (quatro) empreendimentos, dois na cidade de Porto Alegre/RS e dois em Florianópolis S/C.

c) Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, a Companhia não efetuou nenhuma alteração no orçamento para o exercício de 2024, ajustando algumas datas previstas de lançamentos dos empreendimentos, uma vez que, com base nos impactos havidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, percebeu que os mesmos não são representativos no curto e médio prazos, até por que considera-se que o valor dos ativos imobiliários mantém-se íntegros independentemente do fator temporal.

d) Enchentes no Estado do Rio Grande do Sul

Na última semana de abril e na primeira quinzena de maio de 2024 ocorreram inundações históricas no Estado do Rio Grande do Sul (RS), Brasil. Esse evento afetou a cidade de Porto Alegre/RS, onde está localizada a sede da Companhia e alguns de seus empreendimentos. A Administração avaliou os resultados do evento e não identificou impactos financeiros nas obras que estão em andamento na região, bem como no cronograma de obras vigentes. Portanto, não houve impactos materiais ou perdas relevantes que possam comprometer a continuidade das operações do Grupo CFL no Estado do RS.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado).

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.1. Declaração de conformidade--Continuação

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa no 3.13, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em 01 de julho de 2025 a Administração da Companhia autorizou a reemissão e divulgação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor e instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

2.3. Reapresentação de informações financeiras

A Companhia está alterando a forma de apresentação na demonstração dos fluxos de caixa, individuais e consolidados, dos ativos financeiros com credores de investimento, uma vez que considerando a análise do contrato essa operação ter característica de instrumento de financiamento. Desta forma, essa transação no montante de R\$33.025 (sendo R\$30.000 de principal e R\$3.025 juros financeiro) em 31 de dezembro de 2024 está sendo reclassificada do grupo de atividade de investimento para o grupo de atividade de financiamento e operacional. Adicionalmente o montante de R\$9.333 (R\$2.740 em 31/12/2023) referente a lucros recebidos de controladas está sendo reclassificado do grupo de atividade de financiamento para atividade de investimento, conforme demonstrado abaixo:

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Reapresentação de informações financeiras--Continuação

Controladora	31/12/2024 Originalmente emitido	Reclassificação		31/12/2024 Reapresentado
		Lucros recebidos	Credores de investimentos	
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(7.299)	-	3.025	(4.274)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimentos	4.710	9.333	(33.025)	(18.982)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	1.798	(9.333)	30.000	22.465
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(791)	-	-	(791)
	31/12/2023 Originalmente emitido	Reclassificação		31/12/2023 Reapresentado
		Lucros recebidos		
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(790)	-		(790)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimentos	(18.188)	2.740		(15.448)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	9.269	(2.740)		6.529
Redução de caixa e equivalentes de caixa	(9.709)	-		(9.709)
Consolidado	31/12/2024 Originalmente emitido	Reclassificação		31/12/2024 Reapresentado
		Credores de investimentos		
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	93.659		3.025	96.684
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimentos	30.836		(33.025)	(2.189)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamentos	(13.200)		30.000	16.800
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	111.295		-	111.295

Desta forma, essas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, estão sendo reapresentadas para refletir os efeitos destes assuntos na demonstração dos fluxos de caixa individuais e consolidados.

Essa reemissão não apresenta mudanças de saldos sobre balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, do valor adionado e, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo exercício de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades incluindo as entidades de propósito específico nas quais a Companhia tem o direito de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, aos retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Investidas com influência significativa

Os investimentos são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo.

Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Base de consolidação e investimentos em controladas--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas e coligadas com influência significativa, são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, conforme entidades listadas a seguir:

Participações avaliadas pelo método da equivalência patrimonial	31/12/2024		31/12/2023	
	Participação	Quotas	Participação	Quotas
Controladas diretas				
Al Mare Incorp. Imobiliária SPE Ltda.	100,00%	100.000	100,00%	100.000
Bela Vista Incorp. Imobiliária Ltda.	24,74%	15.886.726	24,74%	15.886.726
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	100,00%	1.096.000	100,00%	1.096.000
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	31,73%	6.647.000	31,73%	6.647.000
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	3.999.600	99,99%	3.999.600
LPI - Incorporação e Part. Imobiliária Ltda.	20,00%	1.586.028	20,00%	1.586.028
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	29,89%	2.600.000	29,89%	2.600.000
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda.	99,99%	1.049.895	99,99%	1.049.895
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda.	99,90%	9.990	99,90%	9.990
Personalité Bela Vista Participações e Incorporações Ltda.	10,00%	420.000	10,00%	420.000
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	1.418.694	15,00%	1.418.694
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	20,00%	3.701.420	20,00%	3.701.420
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	5,00%	165.000	5,00%	165.000
Terraço Cacupé Incorp. Imobiliária SPE Ltda.	99,99%	9.999	99,99%	9.999
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	90,00%	9.000	90,00%	9.000
Canto Da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100,00%	9.905.000	100,00%	9.905.000
PHL Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100,00%	100.000	100,00%	100.000
M Andrea Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100,00%	7.350.000	100,00%	7.350.000
RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial De Imóveis Ltda.	50,00%	124.118	50,00%	124.118
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	50,00%	86.965	50,00%	86.965
3 INC Ltda.	100,00%	1.000	100,00%	1.000
La Mare Campeche Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	100.000	-	-
SPE CBL Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	1.000	-	-
SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	1.000	-	-
SPE IGA Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	1.000	-	-
H POA Participação Ltda.	100,00%	1.000	-	-
H Floripa Participação Ltda.	100,00%	1.000	-	-
Controladas indiretas*				
SPE IGA Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	100,00%	1.000
SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda.;	-	-	100,00%	1.000
SPE CBL Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	100,00%	1.000
•Controle indireto através da 3 INC Ltda.				

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Base de consolidação e investimentos em controladas--Continuação

Investidas da Companhia

- Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.: incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016. Em 2021 constituiu Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda. SCP, adquirindo um terreno em Jurerê, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC. Empreendimento lançado em 10/2024;
- Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.: incorporação residencial na Rua Comendador Rheingantz, esquina Avenida Carlos Trein Filho, na cidade de Porto Alegre/RS, denominado residencial "Voga Bela Vista", obra concluída em março de 2021;
- Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.: incorporação residencial localizada na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016. Em 30/06/2022 foi assinado um acordo de quotistas, onde definiu-se a redução de capital e, consequentemente, saída do sócio Veneza Negócios e Participações S.A. ficando acordado um valor de lucros a serem pagos, conforme cronograma de recebimento do contas a receber da sociedade;
- Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.: incorporação residencial no distrito Canto da Lagoa, na cidade de Florianópolis/S. Empreendimento lançado em 12/2022;
- Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.: incorporação residencial e comercial no Bairro Exposição, sito em Caxias do Sul/RS, obra concluída em 2017;
- Jay Participações Imobiliárias Ltda.: incorporação residencial no Loteamento Praia de Jurerê III, na cidade de Florianópolis, SC, obra concluída em 2013;
- LPI - Incorporação e Participação Imobiliária Ltda.: incorporação residencial localizado na Rua Portugal nº 680 e pela Rua Iracema nº 170, sito em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;
- Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.: incorporação residencial do Loteamento Praia de Jurerê, sito em Jurerê, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis, SC, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento residencial "Vitra", obra concluída em 2020;

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Base de consolidação e investimentos em controladas--Continuação

Investidas da Companhia--Continuação

- Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: incorporação residencial e comercial localizado na Avenida Nilo Peçanha em Porto Alegre/RS. Empreendimento lançado em 12/2021;
- PAF Assessoria Imobiliária Ltda.: tem por objeto social a exploração do ramo de assessoria e intermediação de corretagem nas operações de compra e venda de bens imóveis, com sede na Cidade de Porto Alegre/RS;
- P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.: incorporação residencial localizado na Rua Pedro Chaves Barcelos em sito em Porto Alegre/RS. Empreendimento lançado em 09/2021;
- Personalite Bela Vista Participações e Incorporações Ltda.: incorporação residencial denominado "Personalite Bela Vista", sito em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2012;
- RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.: gestora comercial com sede na Cidade de Florianópolis/SC;
- Soledade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda.: incorporação residencial na Avenida Soledade e na Avenida Lajeado, sito em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;
- Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.: incorporação residencial na Avenida Ferdinand Kisslinger, 300 e 380 sites em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2017;
- The Place Participações Imobiliárias Ltda.: incorporação residencial na zona urbana da Cidade de Porto Alegre/RS, denominado "Residencial The Place", obra concluída em 2013;
- SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: tem por objetivo social a incorporação de empreendimentos imobiliários com sede na Cidade de Florianópolis/SC.
- Terraço Cacupé Inc. Imobiliária SPE Ltda.: tem por objetivo social a incorporação de empreendimentos imobiliários com sede na Cidade de Florianópolis/SC. Empreendimento lançado em 06/2024.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Base de consolidação e investimentos em controladas--Continuação

Investidas da Companhia--Continuação

- PHL Incorporação Imobiliária SPE Ltda.: tem por objetivo social a incorporação de empreendimentos imobiliários com sede na Cidade de Florianópolis/SC. Empreendimento lançado em 03/2022.
- M Andrea Incorporação Imobiliária SPE Ltda.: tem por objetivo social a incorporação de empreendimentos imobiliários com sede na Cidade de Porto Alegre. Empreendimento lançado em 06/2024.
- La Mare Campeche Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: tem por objetivo social a incorporação de empreendimentos imobiliários com sede na Cidade de Florianópolis/SC.
- H POA Participações Ltda.: tem por objetivo social a incorporação de empreendimentos imobiliários e arrendamentos de imóveis hoteleiros com sede na Cidade de Porto Alegre/RS.
- H Floripa Participações Ltda.: tem por objetivo social a incorporação de empreendimentos imobiliários e arrendamentos de imóveis hoteleiros com sede na Cidade de Florianópolis S/C.
- 3 INC Ltda.: tem por objetivo social a participação, como sócia, acionista ou quotista em outras sociedades, em três Sociedade de Propósito Específico com sede na cidade de Porto Alegre.
 - SPE CBL Empreendimento Imobiliário Ltda. - empreendimento lançado em 12/202;
 - SPE IGA Empreendimento Imobiliário Ltda. - empreendimento lançado em 01/2022;
 - SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda. - empreendimento lançado em 11/2024.

A 3 INC Ltda. em 26 de agosto, 05 de outubro e 05 de dezembro de 2024 realizou a cessão das quotas sociais da SPE CBL, SPE THS e SPE IGA, respectivamente, para CFL INC PAR S.A, retirando-se das sociedades. Em 09 de dezembro de 2024 foi registrado sua extinção na Junta Comercial do RS.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e suas controladas.

A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- (a) Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.13;
- (b) Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

- (c) Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado.

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;

- (d) Provisões para garantia: mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;

- (e) Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos: a Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos. Dessa forma, as perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas, quando necessárias, sendo que, para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas e/ou não concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada dos créditos para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Relativamente aos distratos, a Companhia constitui provisão baseada pontualmente na análise de cada contrato, contemplando o perfil e o histórico de pagamentos até então efetuados pelo promitente comprador, levando em conta também e, especialmente, à questão relativa ao saldo a receber correspondente ao preço do respectivo contrato. Cabe destacar que a Companhia ao longo de sua trajetória tem empregado política de venda extraordinariamente assertiva tendo em vista, principalmente, pela forma rígida e criteriosa na análise de crédito previamente elaborada para fins de aprovação de venda e, além disso, é extremamente exigente quanto às condições de pagamento estabelecidas no contrato, tanto que, até a entrega das chaves o promitente comprador solve pelo menos 60% do respectivo preço;

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

- (f) Impostos: a Companhia e suas controladas poderão eventualmente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais de tributos do trabalho, da previdência e do meio ambiente, não sendo crível saber de antemão da possibilidade de haver autuação.

No entanto, na hipótese de eventualmente haver alguma autuação, a Companhia bem como no caso de controladas, se reserva no direito de implementar todas as medidas cabíveis para a defesa de seus interesses, tanto nas esferas administrativas como nas esferas judiciais;

- (g) Avaliação do valor recuperável dos ativos: a Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("impairment"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar" e "Imobilizado".

Em 31 de dezembro de 2024, não houve alterações nas estimativas e premissas que apresentassem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Novas normas e alterações de normas vigentes pela primeira vez em 2024 e normas não vigentes

Não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 referente a novas normas ou alterações de normas contábeis vigentes a partir deste exercício. Não existem novas normas emitidas ou alterações de normas vigentes que ainda não tenham sido adotadas pela Administração. Adicionalmente, a Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alterações que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Adicionalmente, elencamos abaixo as normas e interpretações novas e as alterações de normas contábeis emitidas até o momento, mas não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Empresa:

Norma nova e normas alteradas	Objetivo
IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela Administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas "funções" identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statement</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de "lucro ou prejuízo do período" para "lucro ou prejuízo operacional" e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 só entrará em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.
IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS. O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Novas normas e alterações de normas vigentes pela primeira vez em 2024 e normas não vigentes--Continuação

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial	Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas demonstrações financeiras Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas demonstrações financeiras separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas. A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade	Em setembro de 2024, o CPC emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações financeiras compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

A Empresa apresenta as normas novas e alteradas, mas ainda não vigentes considerando as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, em compliance com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Contudo, algumas das normas novas e alteradas fazem menção somente ao IFRS, uma vez que até a data da publicação destas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, algumas das normas novas ou revisadas ainda não haviam sido objeto de publicação por parte do CPC.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Novas normas e alterações de normas vigentes pela primeira vez em 2024 e normas não vigentes--Continuação

A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor. Na opinião da Administração, exceto pelo IFRS 18, não se esperam impactos materiais nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da entidade.

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Passivos financeiros não derivativos - classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

c) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação, quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais --Continuação

3.2. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge*

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 5.

3.4. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado, de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando o método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais --Continuação

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

3.7. Provisão para contingências

3.7.1. Provisão contingência civil, tributária e trabalhista

A provisão para contingências é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

3.7.2. Provisão para garantia de obra

Para cobrir os gastos com reparos em imóveis relativos a problema técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitados ao período contratual, em geral, cinco anos a partir da entrega do empreendimento, a Companhia constitui uma provisão à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente aos desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais --Continuação

3.8. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes - permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização na data de lançamento do empreendimento. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de "vendas de imóveis" pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.13.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº3.13.

3.9. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais --Continuação

3.10. Imposto de renda e contribuição social

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.13. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia adota o critério de apuração pelo lucro real, no qual o cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) é feito com base no lucro real da empresa (receitas menos despesas), com ajustes previstos em lei.

As sociedades de propósitos específicos (SPE) são optantes do lucro presumido conjugado com o Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se às taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Correntes

Conforme a Lei nº 10.931/2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET) e alterações posteriores, a Companhia optou por submeter suas investidas ao patrimônio de afetação. Esta opção é irretratável e irrevogável. Os encargos referentes ao Imposto de Renda, Contribuição Social, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS) são calculados à razão de 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida. A Lei nº 13.970, de dezembro de 2019 no Art. 11-A, define que o regime especial de tributação previsto nesta Lei é aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

3.11. Impostos diferidos

O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.11. Impostos diferidos--Continuação

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.13, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.12. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do consolidado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente.

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

A Companhia adotou a NBC TG 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção da NBC TG 47 e o referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: (1) identificação do contrato; (2) identificação das obrigações de desempenho; (3) determinação do preço da transação; (4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; (5) reconhecimento da receita.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços--Continuação

Receita com venda de imóveis--Continuação

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Os contratos de venda da Companhia e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média-alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção pelo menos 60% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços--Continuação

Receita com venda de imóveis--Continuação

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Crítérios atendidos
1ª etapa: identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: • Possuem substância comercial; • É provável o recebimento da contraprestação; • Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; • Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços--Continuação

Receita com venda de imóveis--Continuação

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Após a conclusão da obra, todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação;

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços--Continuação

Receita com venda de imóveis--Continuação

- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são ativadas como pagamentos antecipados e apropriados ao resultado observando o mesmo critério de apropriação da receita (POC);
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é apropriada ao custo incorrido na rubrica Imóveis a Comercializar e refletindo no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foi apropriada. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

Provisão para distratos

A Companhia, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do exercício contábil, para constituir a provisão para distratos. A Companhia constitui provisão para distrato para aqueles clientes que estão adimplentes ao final do exercício, porém manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até esta data. Para estes contratos a Companhia: (i) suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes; (ii) estornar o total das receitas reconhecidas até então; (iii) estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então; (iv) reclassificar o montante da indenização por distratos referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.13. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços--Continuação

Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

3.14. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas.

3.15. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.15. Receitas e despesas financeiras--Continuação

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na

Adicionalmente, as despesas financeiras também abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como sócio ostensivo, conseqüentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante aos sócios participantes são apresentadas na rubrica de "contas a pagar por aquisição de imóveis".

3.16. Informação por segmento

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia considerando-se segmentos de incorporação imobiliária.

3.17. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos aos empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis conforme critério da Administração.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, nem plano de remuneração baseada em ações.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.18. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 24.

3.19. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - "Demonstração do Valor Adicionado", as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras. A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

3.20. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos e posteriormente serão somados os resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota Explicativa número 23 (i)). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer o recebimento do VGV dos respectivos empreendimentos através da distribuição de lucros. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

3.21. Arrendamento mercantil

A Companhia e suas controladas reconhecem os ativos de direito de uso na data de início da locação (ou seja, a data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos do direito de uso são mensurados pelo custo, deduzido de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento.

O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos. Os ativos de direito de uso reconhecidos são depreciados pelo método linear durante o período de sua vida útil estimada e do prazo do arrendamento.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Bancos	9	601	11.026	3.444
Aplicação de liquidez imediata	80	279	15.424	9.825
Certificado de Depósito Bancário - CDB	-	-	99.392	1.425
Total	89	880	125.842	14.694

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento e outros fins, sendo que estão representados por saldos em conta corrente e aplicações financeiras em CDB DI com resgate imediato.

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em instituições financeiras de primeira linha e são substancialmente remuneradas à taxa média de 0,96% de variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de dezembro de 2024 (1,02% em 31 de dezembro de 2023).

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa não possuem restrições para uso, têm vencimento original de curto prazo, são de alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Unidades em construção	-	-	546.426	122.807
Unidades concluídas	184	860	40.965	31.405
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	(34.605)	(6.403)
Total	184	860	552.786	147.809
Ativo circulante	141	402	368.202	92.872
Ativo não circulante	43	458	184.584	54.937

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), acrescidos normalmente de juros compensatórios no intervalo de 4% até 12% ao ano.

Com base premissas divulgadas na Nota nº 3.13, não identificamos a necessidade de provisão para distrato.

O efeito do AVP no resultado consolidado acumulado foi de R\$28.202 em 31 de dezembro de 2024 (R\$1.947 em 31 de dezembro de 2023). A taxa de desconto utilizada foi de 6,99% a.a. em dezembro de 2024 (6,94% a.a. em dezembro de 2023).

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

5. Contas a receber--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas				
Até 60 dias	14	28	11.974	8.447
De 61 a 90 dias	-	-	2.449	431
De 91 a 180 dias	-	-	1.378	191
Acima de 180 dias	-	-	7.018	105
Total	14	28	22.819	9.174
A vencer				
Até 1 Ano	127	374	345.383	83.698
Acima 1 a 3 Anos	43	458	183.894	54.937
Acima de 3 anos	-	-	690	-
Total	170	832	529.967	138.635
Total	184	860	552.786	147.809

Com base no histórico de recebimentos e nível de controle na concessão do crédito, a Administração entende que não são esperadas perdas adicionais com créditos.

A Administração entende que as contas a receber das unidades concluídas e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzidas do ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

5. Contas a receber--Continuação

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidas	14	28	24.311	11.761
A vencer:				
2024	-	374	-	106.345
2025	127	374	440.880	170.071
2026	43	84	316.416	47.571
2027	-	-	361.181	-
2028	-	-	451.215	-
Total	184	860	1.594.003	335.748
Contas a receber apropriado	184	860	552.786	147.809
Contas a receber a apropriar	-	-	1.041.217	187.939

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	-	-	14.641	29.632
Imóveis em construção	-	-	410.493	136.339
Estoque de imóveis	3.389	3.389	14.228	11.028
Terrenos	-	-	61.027	157.578
Total	3.389	3.389	500.389	334.577
Ativo circulante	3.389	3.389	491.790	333.120
Ativo não circulante	-	-	8.599	1.457

Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda. No ativo não circulante são classificados os gastos com futuros lançamentos a serem lançados no prazo superior a 12 meses da divulgação das demonstrações financeiras. Os imóveis em estoque referem-se às unidades adquiridas ou recebidas como dação em pagamento ou permutas de outras unidades vendidas. Os valores em terrenos descritos acima serão utilizados para a incorporação imobiliária de novos empreendimentos. Nesse ano foram adquiridos terrenos para a empresa Terraço Cacupé Empreend. Imobiliário SPE Ltda., SPE THS Empreend. Imobiliário Ltda. e para La Mare Campeche Empreend. Imob. SPE Ltda.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

7. Adiantamento para devolução de quota de capital

Os saldos referem-se aos valores pagos aos sócios não controladores a título de antecipação para devolução de quota capital.

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
LPI - Incorporação e Part. Imobiliária Ltda.	6.320	6.320
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	8.007	8.007
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.	2.017	1.594
Personalité Bela Vista Part. e Inc. Ltda.	3.780	3.780
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	-	5.960
Bela Vista Incorp. Imobiliária Ltda.	9.309	4.169
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	14.595	14.811
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	2.114	2.114
Total	46.142	46.755

Em março de 2020, foi assinada Ata para formalização da redução de capital da The Place, com a saída da Companhia, sendo o referido processo protocolado na Junta Comercial e indeferido pelo motivo de falecimento de um dos sócios, o qual aguardamos inventário para novo protocolo na Junta Comercial. Para as demais Empresas, a Administração está aguardando a realização de ativos e passivos, bem como a finalização da outorga de escrituras de algumas unidades vendidas para dar prosseguimento no processo de dissolução.

8. Despesas do exercício seguinte

Custo de distribuição

A Companhia se preparou para realização de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código Anbima, o Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de Instituições Participantes da Oferta.

As taxas de registro da CVM relativas à Oferta Primária, as despesas com auditores, advogados e demais despesas para oferta da Companhia, bem como outras despesas descritas abaixo foram integralmente arcadas pela Companhia. Nesse ano a Companhia realizou a baixas dessas despesas, apropriando na rubrica demais despesas operacionais.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

8. Despesas do exercício seguinte--Continuação

Custo de distribuição--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo de Distribuição				
Despesas com advogados (1)	-	1.885	-	1.885
Despesas com auditor independente (1)	-	1.783	-	1.783
Outras despesas com consultoria (1)	-	448	-	448
Total	-	4.116	-	4.116
Demais Custo				
Comissões sobre Vendas (2)	-	-	11.054	8.757
Total	-	-	11.054	8.757
Ativo circulante	-	4.116	6.260	9.823
Ativo não circulante	-	-	4.794	3.050

(1) As despesas com auditores e advogados, bem como outras despesas da Oferta serão integralmente arcadas pela Companhia.

(2) As comissões sobre vendas incorridas são ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado na rubrica despesas comerciais, observando os mesmos critérios da apropriação da receita conforme premissas divulgadas na Nota nº 3.13.

9. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo				
Contas a receber com partes relacionadas				
SPE IGA Empreendimento Imobiliário Ltda.	666	-	-	-
SPE CBL Empreendimento Imobiliário Ltda.	705	-	-	-
Nilo Country Empreend. Imobiliários Ltda.	1.896	-	-	-
P Chaves Barcelos - Incorp. Imobiliária Ltda.	227	-	-	-
M Andrea Incorporação Imob. SPE Ltda.	1.396	-	-	-
Al Mare Incorp. Imobiliária SPE Ltda.	-	-	1.818	-
Marítima Incorporação Imob. Ltda.	-	2.050	-	-
Outros	-	-	-	345
Total Contas a receber partes relacionadas	4.889	2.050	1.818	345
Mútuos (a)				
LBC Investimentos e Participações - EIRELI	5.304	4.643	5.304	4.643
Luciano Bocorny Correa	6.527	5.713	6.527	5.713
Total Mútuos	11.831	10.356	11.831	10.356
Total	16.720	12.406	13.649	10.701
Ativo circulante	4.889	2.050	1.818	-
Ativo não circulante	11.831	10.356	11.831	10.701

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

9. Partes relacionadas--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo				
Mútuos				
Outros	-	-	-	3.786
Total mútuos	-	-	-	3.786
Contas a pagar com partes relacionadas				
Richard Chagas Johannpeter (i)	891	2.574	891	2.574
Fabrizio Zarth (ii)	-	1.308	-	1.308
Veneza Negócios e Participações S.A (iii)	-	-	49	734
ICON Participações Imobiliárias Ltda	91	91	91	91
Total Contas a pagar partes relacionadas	982	3.973	1.031	4.707
Adiantamento devolução quota capital				
Super Quadra J. Europa Ltda	2.560	2.560	-	-
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	169	169	-	-
Jay Particip. Imobiliárias Ltda	910	910	-	-
Personalité Bela Vista Ltda	420	420	-	-
The Place Ltda	137	137	-	-
LPI Incorp. e Participações Imobiliárias Ltda	1.580	1.580	-	-
Soledade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda	1.259	1.259	-	-
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	-	679	-	-
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	-	1.000	-	-
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	-	2.540	-	-
Al Mare Incorp. Imobiliária SPE Ltda	7.126	-	-	-
Total Adiantamento devolução quota capital	14.161	11.254	-	-
Total passivo	15.143	15.227	1.031	8.493
Passivo circulante	891	3.882	940	4.616
Passivo não circulante	14.252	11.345	91	3.877

(i) Richard Chagas Johannpeter - refere-se à recompra de ações em 2022.;

(ii) Fabrizio Zarth - refere-se à compra da participação na Sociedade controlada 3 INC Ltda.; e

(iii) Veneza Negócios e Participações S.A. - refere-se a saldo de passivos pela redução de capital nas SPE Casa Rosa e Búzios.

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, as investidas do Grupo firmaram contratos de mútuo com partes relacionadas (sócios minoritários), com o propósito de gerenciar a melhor alocação dos recursos necessários à operação. São realizados conforme necessidades de caixa de cada Sociedade de Propósito Específico (SPE). Dessa forma, os citados contratos de mútuo têm por objetivo permitir a Companhia efetuar o gerenciamento de seu caixa e de suas controladas de forma a atender às necessidades de financiamento do negócio, uma vez que cada controlada (e, conseqüentemente, cada empreendimento) possui níveis de maturação distintos, com necessidades diferenciadas de volume de financiamentos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia aprovou em Assembleia no dia 07/08/2020 a Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses.

Mútuos passivos

Os saldos de mútuos passivos não estão sujeitos aos encargos financeiros. Em setembro de 2020 a Companhia regularizou os contratos de mútuos em aberto celebrados com as partes relacionadas fixando o prazo de vencimento até 31/10/2021, sendo os mesmos aditivados em 2021, passando o prazo de vencimento final para 11/2028.

A SPE Al Mare tem mútuo com administrador de uma empresa sócia em outros empreendimentos no valor inicial de R\$2.366, que está sujeito a remuneração, desde a data do seu desembolso, ocorrido em 06/2021 até o efetivo pagamento, por 1% (um por cento) ao mês pro rata die acrescido de correção pelo IPCA/IBGE, pro rata die, no prazo de até 36 meses a contar do empréstimo, com aval do sócio controlador Luciano Bocorny. A critério do Mutuante, o crédito poderá ser convertido em 01 (uma) unidade autônoma apartamento residencial no empreendimento a ser desenvolvido pela mesma, o qual ocorreu em nov/24.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Contratos de mútuo--Continuação

Mútuos ativos

Os mútuos com o sócio controlador Luciano Borcony e LBC Investimentos e Participações - EIRELI (antiga Holding da Companhia) estão sujeitos a remuneração do índice do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") acrescido de juros remuneratórios de 0,25 a.m., a qual foi determinada pela Administração tendo como base os juros dos empréstimos e financiamentos contratados pelo Grupo no mercado (Nota Explicativa n 15). Em outubro de 2020 o sócio controlador liquidou o montante de R\$1.300, o saldo remanescente deverá ser pago até 31/07/2021, ocorrendo em 2021 aditivo prorrogando o prazo de pagamento para 30/11/2024 permanecendo a mesma remuneração. Em 2024 foi assinado novo aditivo do contrato de dívida com a LBC Investimentos e Participações - EIRELI prorrogando o prazo de pagamento para 30/11/2028. Estes contratos se originaram devido as pessoas físicas e jurídicas descritas acima tomaram estes empréstimos para liquidar as dívidas advindas da reorganização societária ocorrida em junho de 2020).

9.2. Remuneração de pessoal-chave da Administração

A remuneração da Administração, Presidência e Diretoria Estatutária, é fixada um montante anual, conforme definido em Estatuto Social.

Em 31 de dezembro de 2024 tais empresas sob controle comum pagaram, a título de remuneração aos administradores do grupo, os seguintes montantes:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Pró-labore	<u>2.879</u>	2.390
Total	<u>2.879</u>	2.390

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 07/08/2020, foram aprovados dois planos de opção de compra de Ações, os quais transcrevemos abaixo, porém ainda não implantados pela Companhia:

Primeiro plano: este Primeiro Plano de Opção de Compra de Ações da CFL INC PAR S.A. ("Companhia"), aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("Plano"), estabelece as condições gerais do incentivo de longo prazo por meio da outorga de Opções de Compra de Ações a administradores, empregados e demais colaboradores elegíveis da Companhia e de suas controladas, com o objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar seus interesses aos interesses da Companhia e seus acionistas.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.2. Remuneração de pessoal-chave da Administração--Continuação

Segundo plano: este Segundo Plano de Opção de Compra de Ações da CFL INC PAR S.A. ("Companhia"), aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("Plano"), estabelece as condições gerais do incentive de longo prazo por meio da outorga de Opções de Compra de Ações a administradores, empregados e demais colaboradores elegíveis da Companhia e de suas controladas, com o objetivo de atraí-los, motiva-los e retê-los, bem como alinhar seus interesses aos interesses da Companhia e seus acionistas.

Em cada Programa, o Conselho de Administração indicará a seu exclusivo critério dentre os elegíveis, aqueles que poderão se tornar beneficiários, bem como as características de eventual outorga de Operações. A indicação de um Beneficiário para um determinado Programa não implica sua indicação como Beneficiário em qualquer outro Programa futuro.

A adesão a cada Programa é voluntária e a pessoa indicada a se tornar um Beneficiário se tiver interesse em participar de determinado Programa, deverá firmar o competente Contrato de Outorga, no prazo fixado em cada Programa.

Os Planos entraram em vigor imediatamente após a sua aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ocorrida em 07 de agosto de 2020 e poderá ser extinto, suspenso ou alterado, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. Os planos passarão a ser implantados, bem como as outorgas das ações, ainda sem prazo definido. Até a presente data não houve nenhuma outorga.

9.3. Principais transações com o pessoal-chave da Administração

Nos exercícios de 2024 e 2023 não ocorreram nenhuma operação de venda com pessoal-chave da Administração.

Com a transformação em Sociedade Anônima, em junho de 2020, e consequente elaboração de seu Estatuto Social, a Companhia aprimorou sua Política de Transações com Partes Relacionadas, e operações desta natureza devem ser avaliadas pelo Conselho de Administração.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.4. Principais transações com partes relacionadas

a) Unidades vendidas

		31/12/2024					
Empresa	Descrição	Venda Saldo 2023	Venda	Atualização	Recebido	Distratado	Saldo
Lemos Alves Assessoria Imobiliária Ltda (a)	Compra Sala Iguatemi Corporate - CFL INC PAR S.A	869	-	-	(50)	-	819
GBZ Participações Ltda (d)	Compra Unidade Dacionada - Nilo Country Emp. Imob. Ltda.	786	-	-	(786)	-	-
Alfele Imóveis Ltda (c)	Compra unidade - Nilo Country Emp. Imob. Ltda.	269	-	17	-	-	286
		31/12/2023					
Empresa	Descrição	Venda Saldo 2022	Venda	Atualização	Recebido	Distratado	Saldo
Lemos Alves Assessoria Imobiliária Ltda (a)	Compra Sala Iguatemi Corporate - CFL INC PAR S.A	1.335	-	-	(466)	-	869
Almir Alves Neto (b)	Compra Unidade - P Chaves Bracelos Emp. Imob. Ltda.	3.024	-	8	-	(3.032)	-
GBZ Participações Ltda (d)	Compra Unidade Dacionada - Nilo Country Emp. Imob. Ltda.	-	1.000	-	(214)	-	786
Alfele Imóveis Ltda (c)	Compra unidade - Nilo Country Emp. Imob. Ltda.	261	-	8	-	-	269

(a) Empresa do sócio minoritário da empresa PAF Assessoria Imobiliária Ltda.

(b) Sócio minoritário de uma SPE do Grupo.

(c) Empresas de acionistas na CFL INC PAR S.A.

(d) Empresa sócia da SPE Bela Vista Inc. Imob. Ltda.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.4. Principais transações com partes relacionadas--Continuação

b) Prestação de serviços

A Companhia contrata serviços de gestão, consultoria, arquitetura e vendas através de partes relacionadas:

Empresa	31/12/2024	31/12/2023
CFL Gestão e Adm de Obras e Emp. Imobil. Ltda (a)	2.722	5.266
HB Serv. Dec. e Int. Ltda e H Bocorny Arq. (c)	356	1.088
PAF Assessoria Imobiliária Ltda (b)	527	1.873
RS Planej. Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda (b)	409	1.074

(a) As despesas com gestão, em quanto as obras estão sendo construídas, são alocadas ao custo e pós-obras como na rubrica de "Despesas com manutenção pós-obra";

(b) As despesas com vendas das unidades são registradas na rubrica "Despesas com comissões".

(c) As despesas com projetos dos empreendimentos são registradas na rubrica "Imóveis a Comercializar".

c) Outras operações com partes relacionadas

Foi firmado instrumento particular de contrato de comodato entre Heloisa Bocorny Projetos e Construções Ltda. (empresa pertencente à família do sócio controlador) e CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao conjunto nº 1.008 do Edifício Iguatemi Corporate, situado na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, na Cidade de Porto Alegre/RS, sede da Companhia, que em 2021 o contrato foi aditivado para contrato de locação de imóvel. A Companhia e as sociedades operacionais integrantes do grupo utilizam o imóvel como sede, sem contraprestação para a CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Os negócios e atos jurídicos entre partes relacionadas são efetuadas em condições comutativas e de acordo com os critérios de mercado, observando os mesmos princípios e procedimentos que norteiam negociações feitas com partes independentes.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

10. Lucros a receber

Abaixo está demonstrado o saldo dos lucros a receber:

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	-	1.646
Total	-	1.646
Ativo não circulante	-	1.646

11. Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participações em outras empresas:				
Controladas	358.860	103.472	-	-
Coligadas	-	-	-	-
Subtotal	358.860	103.472	-	-
Investimentos em novos projetos (i)	848	838	848	838
Total	359.708	104.310	848	838
Provisões para perdas de investimentos	(2.557)	(4.954)	-	-
Saldo líquido de investimentos	357.151	99.356	848	838

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

- (i) Investimentos em novos projetos - referem-se aos custos incorridos em novos projetos para futuros lançamentos de empreendimentos imobiliários.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

11. Investimentos--Continuação

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e principais informações:

31/12/2024												
Balanco patrimonial							Controladora					
Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Dividendos Distribuídos	Resultado	Dividendos distribuídos minoritários	Reversão de Dividendos	Proposição de Dividendos	Investimento	Perda com Investimento	Equivalência Patrimonial
Empresas:												
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda	100,00%	474.318	287.547	186.771	5.600	194.126	-	-	5.600	186.771	-	194.126
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda	100,00%	7.144	6.923	221	-	251	-	-	-	221	-	251
Casa Rosa Participação Imobiliárias Ltda	31,73%	11.194	3.250	7.944	-	(33)	-	-	-	2.521	-	(12)
Jay Participações Imobiliárias Ltda	99,99%	914	892	22	-	4	-	-	-	22	-	4
LPI Participações Imobiliárias Ltda	20,00%	7.998	42	7.956	-	7	-	-	-	1.591	-	1
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda (ii)	29,89%	957	258	699	5.542	3.919	7.188	(1.646)	-	251	-	1.171
Personalité Bela Vista Ltda	10,00%	4.200	-	4.200	-	116	-	-	-	420	-	12
Soledade Lajeado Part. Imobiliária Ltda	15,00%	9.443	-	9.443	341	(79)	290	-	51	1.416	-	(12)
Super Quadra J Europa Inc. Imobiliária Ltda (ii)	20,00%	17.525	51	17.474	2.531	693	2.531	-	-	3.495	-	139
The Place Part. Imobiliárias Ltda	5,00%	3.570	756	2.814	-	-	-	-	-	141	-	-
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda	99,99%	155.237	113.256	41.981	-	7.221	-	-	-	41.977	-	7.220
P Chaves Barcelos Incorporação Imobiliária Ltda	99,90%	18.342	20.699	(2.357)	-	587	-	-	-	-	(2.355)	586
Terraço Cacupé Incorp. Imobiliária Ltda	99,99%	65.037	42.809	22.228	-	22.486	-	-	-	22.226	-	22.484
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00%	1.832	1.880	(48)	-	(48)	-	-	-	-	(43)	(43)
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda	24,74%	47.587	1.658	45.929	13.600	12.536	10.236	-	3.364	11.363	-	3.101
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda	100,00%	50.618	23.525	27.093	-	9.250	-	-	-	27.093	-	9.250
RS Planej. Mark, Interm. e Gestão Com. de Imóveis Ltda (ii)	50,00%	571	709	(138)	5.943	5.427	5.845	-	98	-	(69)	2.714
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda (ii)	50,00%	-	-	-	593	-	373	-	220	-	-	369

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

11. Investimentos--Continuação

31/12/2024												
Balanco patrimonial							Controladora					
Investimentos	Particip. (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Dividendos Distribuídos	Resultado	Dividendos distribuídos minoritários	Reversão de Dividendos	Proposição de Dividendos	Investimento	Perda com Investimento	Equivalência Patrimonial
Empresas - continuação:												
PHL Incorporação Imobiliária SPE Ltda	100,00%	19.963	14.749	5.214	-	(1.995)	-	-	-	5.214	-	(1.995)
M Andrea Incorporação Imobiliária SPE Ltda	100,00%	170.570	139.066	31.504	-	26.413	-	-	-	31.504	-	26.413
La Mare Campeche Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	54.551	54.641	(90)	-	(190)	-	-	-	-	(90)	(190)
SPE CBL Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	37.745	33.563	4.182	-	(217)	-	-	-	4.182	-	(217)
SPE IGA Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	39.363	38.674	689	-	71	-	-	-	689	-	71
SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00%	77.408	65.092	12.316	-	10.170	-	-	-	12.316	-	10.170
3 INC Ltda. (i)	100,00%	-	-	-	-	(5.229)	-	-	-	5.447	-	(5.229)
Total					34.150		26.463	(1.646)	9.333	358.860	(2.557)	270.384
Investimentos em novos projetos										848		
Total										359.708	(2.557)	270.384

(i) No valor do investimento da Controlada 3 INC Ltda. há um saldo de ágio no valor de R\$5.447.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

11. Investimentos--Continuação

31/12/2023								
Investimentos	Particip. (%)	Balanço patrimonial			Controladora			
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	Investimento	Perda com Investimento	Equivalência Patrimonial
Empresas controladas:								
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda	100,00%	83.648	83.648	(1.755)	(775)	-	(1.755)	(775)
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda	100,00%	1.811	1.811	971	253	971	-	253
Casa Rosa Participação Imobiliárias Ltda	31,73%	13.356	13.356	10.117	(1.870)	3.209	-	(594)
Jay Participações Imobiliárias Ltda	99,99%	910	910	18	1.516	18	-	1.516
LPI Participações Imobiliárias Ltda	20,00%	7.991	7.991	7.949	673	1.590	-	135
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda	29,89%	12.957	12.957	10.963	139	3.277	-	42
Personalité Bela Vista Ltda	10,00%	4.200	4.200	4.084	(8)	408	-	(1)
Soledade Lajeado Part. Imobiliária Ltda	15,00%	9.863	9.863	9.863	539	1.479	-	81
Super Quadra J Europa Inc. Imobiliária Ltda	20,00%	20.314	20.314	19.312	1.624	3.862	-	325
The Place Part. Imobiliárias Ltda	5,00%	3.570	3.570	2.814	(21)	141	-	(1)
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda	99,99%	140.450	140.450	34.760	5.634	34.757	-	5.633
P Chaves Barcelos Incorporação Imobiliária Ltda	99,90%	17.358	17.358	(2.945)	(1.714)	-	(2.942)	(1.712)
Terraço Cacupé Incorp. Imobiliária Ltda	99,99%	9.463	9.463	(257)	(181)	-	(257)	(181)
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	90,00%	1.459	1.459	-	(10)	-	-	(9)
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda	24,74%	50.795	50.795	46.993	9.635	11.626	-	3.140
Canto Da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda	100,00%	37.710	37.710	17.843	2.640	17.843	-	2.640
RS Planej. Mark, Interm. e Gestão Com. de Imóveis Ltda	50,00%	426	426	378	823	189	-	412
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda	50,00%	360	360	126	1.477	63	-	739
PHL Incorporação Imobiliária SPE Ltda	100,00%	16.725	16.725	7.210	3.024	7.210	-	3.024
M Andrea Incorporação Imobiliária SPE Ltda	100,00%	27.259	27.259	5.091	(1.859)	5.091	-	(1.859)
3 INC Ltda. (i)	100,00%	110.395	110.395	5.218	2.241	11.738	-	2.241
Total						103.472	(4.954)	15.049
Investimentos em novos projetos						838		
Total						104.310	(4.954)	15.049

(I) No valor do investimento da Controlada 3 INC Ltda. há um saldo de ágio no valor de R\$6.520.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

11. Investimentos--Continuação

A movimentação dos investimentos é como segue:

	Investimento	Perda com investimento	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	101.974	(3.783)	98.191
Adições (iii)	-	-	844
Transferência - futuro aumento de quotas	-	-	(1.468)
Baixas	-	-	(518)
Baixas – cessão de quotas (i)	-	-	(6.490)
Redução de capital	-	-	(2.221)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	15.049
Distribuição de lucros	-	-	(1.990)
Perdas com investimento (ii)	-	-	(2.041)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	104.310	(4.954)	99.356
Adições (iii)	-	-	10
Baixas – ágio de investimento	-	-	(1.073)
Redução de capital	-	-	(4.219)
Capital integralizado	-	-	100
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	270.384
Reversão de lucros a distribuir	-	-	492
Distribuição de lucros	-	-	(9.333)
Ganhos com investimento (iv)	-	-	7.174
Perdas com investimento (ii)	-	-	(5.740)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	359.708	(2.557)	357.151

(i) Refere-se à saída de uma investida conforme descrito na Nota 1.a;

(ii) Refere-se à distribuição de lucros desproporcional nas Sociedade de Propósito Específicos do grupo;

(iii) Refere-se a investimentos em novos projetos para futuros lançamentos de empreendimentos imobiliários;

(iv) Refere-se a cessão das quotas de SPEs da 3 INC conforme descrito na Nota 2.3.

12. Adiantamento para futuro aumento de capital

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em quotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de quotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro, no ativo não circulante (ou passivo financeiro, no passivo não circulante). Abaixo está representado os adiantamentos para futuro aumento de capital:

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

12. Adiantamento para futuro aumento de capital--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda	-	2.879	-	-
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda	751	751	-	-
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda	-	3.228	-	-
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda	-	2.334	-	-
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda	190	190	-	-
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	8.147	7.202	-	-
P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda	6.113	5.377	-	-
LPI - Incorporação e Part. Imobiliária Ltda.	8	8	-	-
SC401 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	1.857	1.459	-	-
M Andrea Incorporação Imob. SPE Ltda.	9.304	8.021	-	-
PHL Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	4.260	4.260	-	-
The Place - Participações Imobiliárias Ltda.	38	38	-	-
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda	-	122	-	-
3 INC Ltda.	-	22.864	-	-
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	6.863	92	-	-
JAY Participações Imobiliárias Ltda.	892	892	-	-
Terraço Cacupé Incorp. Imobiliária SPE Ltda	-	358	-	-
SPE THS Empreendimento Imobiliário Ltda	24.204	-	-	-
SPE IGA Empreendimento Imobiliário Ltda	16.561	-	-	-
SPE CBL Empreendimento Imobiliário Ltda	12.959	-	-	-
Total	92.147	60.075	-	-
Ativo não circulante	92.147	60.075	-	-
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
LPI - Incorporação e Part. Imobiliária Ltda.	-	-	34	34
The Place - Participações Imobiliárias Ltda.	-	-	718	718
Total	-	-	752	752
Passivo não circulante	-	-	752	752

Os saldos de AFAC no passivo consolidado referem-se aos valores aportados pelos sócios não controladores.

13. Arrendamentos

A Companhia possui obrigações originadas em contratos de locação de imóveis, contabilizadas nos critérios da CPC06. A movimentação do saldo de ativo e passivo de arrendamento da Companhia até 31 de dezembro de 2024 estão demonstrados a seguir:

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

13. Arrendamentos--Continuação

Direito de Uso	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Reconhecimento contábil	2.483
Amortização	(148)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.335
Amortização	(359)
Remensurações	80
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.056
Passivo de Arrendamentos	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Reconhecimento contábil	3.084
Reconhecimento contábil do AVP	(601)
Pagamento passivo de arrendamento	(184)
Apropriação do AVP	65
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.364
Pagamento passivo de arrendamento	(477)
Apropriação do AVP	135
Remensurações	80
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.102
Passivo circulante	
Arrendamentos com terceiros	205
Arrendamentos com partes relacionadas	119
Passivo não circulante	
Arrendamentos com terceiros	1.127
Arrendamentos com partes relacionadas	651

O cronograma de vencimento do passivo de arrendamentos está demonstrado conforme abaixo:

	Controladora e Consolidado 31/12/2024
2025	324
2026	345
2027	368
2028	392
2029	417
2030	256
Total	2.102

Os passivos de arrendamento são mensurados pelo valor presente dos pagamentos remanescentes, descontados à taxa incremental de financiamento. Inicialmente o direito de uso dos ativos foi mensurado ao valor equivalente do passivo de arrendamento. As taxas de desconto que expressam o tempo de realização dos direitos de uso, foram obtidas com base nos principais índices de inflação do mercado e taxa estimada para captação de empréstimo caso optássemos pela obtenção do objeto de arrendamento com prazos e cenários semelhantes, e são de 6,56%.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

14. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores diversos	29	154	15.039	9.917
Fornecedores garantia (a)	-	-	5.836	4.190
Total	29	154	20.875	14.107
Passivo circulante	29	154	16.206	14.107
Passivo não circulante	-	-	4.669	-

(a) A Companhia retém 5% dos valores a pagar referente à mão de obra por parte dos empreiteiros, que fica retido até um ano após o Habite-se, para eventuais gastos, se houver, de reparos pós-obra.

15. Empréstimos e financiamentos

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos para construção (SFH)	-	-	104.252	59.870
Empréstimo capital de giro	441	4.264	441	4.264
Total	441	4.264	104.693	64.134
Circulante	441	3.878	55.765	3.878
Não circulante	-	386	48.928	60.256

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A tabela a seguir apresenta a composição dos empréstimos e financiamentos:

Descrição	Prazo final	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Banco ABC Brasil	31/05/2024	-	2.335	-	2.335
Banco Daycoval S.A	22/03/2025	441	1.929	441	1.929
Banco Santander S.A	15/07/2025	-	-	46.783	29.826
Banco Banrisul S.A	19/09/2026	-	-	15.767	8.646
Banco Safra	10/02/2026	-	-	12.811	7.852
Banco CEF	30/09/2027	-	-	28.891	13.546
Total		441	4.264	104.693	64.134
Circulante		441	3.878	47.224	3.878
Não circulante		-	386	57.469	60.256

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

15. Empréstimos e financiamentos--Continuação

a) Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos--Continuação

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	13.317	19.997
Adições	-	53.399
Pagamentos	(9.108)	(9.729)
Juros incorridos	1.340	5.241
Juros pagos	(1.285)	(4.774)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.264	64.134
Adições	-	52.086
Pagamentos	(3.498)	(11.872)
Juros incorridos	280	10.291
Juros pagos	(605)	(9.946)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	441	104.693

Taxas de captação

Considerando a variação anual do CDI até 31 de dezembro de 2024, de 10,88%, e em 31 de dezembro de 2023, de 13,04%, as taxas médias de captação, equivalentes às taxas prefixadas, das operações de financiamento da Companhia são:

	2024	2023
Custo Pré-fixado	% a.a.	% a.a.
Banco ABC	-	4,00% + CDI
Banco Daycoval	6,54% + CDI	6,54% + CDI
Banco CEF (SPE P Chaves)	2,9595% + Remuneração Adicional Poupança	2,9595% + Remuneração Adicional Poupança
Banco CEF (SPE PHL)	3,8995% + Remuneração Adicional Poupança	3,8995% + Remuneração Adicional Poupança
Banco CEF (SPE Canto da Lagoa)	9,8070%	9,8070%
Banco Safra (SPE CBL)	10,209%	10,209%
Banco Santander (SPE Nilo)	3% + CDI	3% + CDI
Banco Banrisul S.A. (SPE IGA)	9,95%	9,95%

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

15. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Obrigações contratuais

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, direito sobre créditos de clientes e aval da controladora.

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atrelados com índices financeiros da Companhia. Os contratos de empréstimos e financiamentos, possuem certas obrigações qualitativas restritivas, relacionadas ao curso normal de suas operações, que podem tornar os empréstimos e financiamentos imediatamente exigíveis, para as quais mantém o acompanhamento tempestivo, e que, portanto, vem sendo cumprida rigorosamente até o presente momento.

Cronograma de vencimentos

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores e acrescidos de juros *pró rata* dia até a data dos balanços.

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento originais dos empréstimos e financiamentos contratados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	3.878	-	3.878
2025	441	386	55.765	30.212
2026	-	-	20.037	16.498
2027	-	-	18.657	13.546
2028	-	-	10.234	-
Total	441	4.264	104.693	64.134

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

16. Obrigações fiscais

A tabela a seguir apresenta os saldos das obrigações fiscais.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pis a recolher	-	2	2	5
Cofins a recolher	-	14	9	25
Retenções a recolher	8	6	791	428
Patrimônio de Afetação - RET	-	-	8.197	263
CSLL a recolher	-	-	192	63
IRPJ a recolher	-	-	486	83
Impostos diferidos	17	80	22.141	5.973
Total	25	102	31.818	6.840
Passivo circulante	21	60	24.432	4.618
Passivo não circulante	4	42	7.386	2.222

a) Impostos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
PIS diferido	3	14	2.048	553
Cofins diferido	14	66	9.465	2.553
CSLL a diferido	-	-	3.653	986
IRPJ diferido	-	-	6.975	1.881
Total	17	80	22.141	5.973
Passivo circulante	13	38	14.755	3.751
Passivo não circulante	4	42	7.386	2.222

b) Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	255.643	9.445	346.686	21.794
Alíquota - 34%	(86.919)	(3.211)	(117.873)	(7.410)
Equivalência patrimonial	91.931	5.117	-	-
Outras (adições) exclusões	(153)	(94)	(153)	(94)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ regime especial de tributação	-	-	106.205	(9.315)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (I)	(4.859)	(1.812)	(4.859)	13.202
Total dos impostos	-	-	(16.680)	(3.617)
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	-	-	(8.919)	(2.602)
Diferidos	-	-	(7.761)	(1.015)

(I) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

16. Obrigações fiscais--Continuação

c) Alíquota efetiva dos impostos

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Diferenças temporárias		
Receita apropriada e não recebida	553.048	147.809
Alíquota efetiva	4,0034%	4,0410%
Alíquota nominal - Lucro Presumido	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
Total	22.141	5.973
Circulante	14.755	3.751
Não Circulante	7.386	2.222

17. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamentos de permutas	-	-	359.969	115.972
Adiantamentos de clientes	-	-	59.981	38.881
Total	-	-	419.950	154.853
Passivo circulante	-	-	162.902	97.096
Passivo não circulante	-	-	257.048	57.757

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes são superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível sua avaliação.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

17. Adiantamentos de clientes--Continuação

Os valores referentes às receitas de permuta consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos, as quais estão apresentadas a seguir:

Natureza	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos recebidos em permuta	778.279	225.325
Permuta apropriada	418.309	141.978
Permuta a apropriar	359.970	83.347

Receita a apropriar com permuta corresponde ao saldo da receita das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto da permuta, foi firmado termo de escritura pública com reserva de fração, e para alguns empreendimentos foi contratado seguro garantia imobiliário.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pela qual foi estabelecido o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

Compromissos - transações sob condições suspensivas

Data	Permuta	Empresa	Valor da transação
Abr-24	Entrega futuras unidades	SC 401 Empr. Imob. SPE Ltda.	3.910

A Companhia assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com promessa de permutas por unidades imobiliárias. Estes contratos possuem condições suspensivas relacionadas às aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

Em 09/2024 foram reconhecidas as permutas da SPE Al Mare Inc. Imobiliária, sendo superadas as cláusulas suspensivas estabelecidas em contrato.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

18. Provisões para contingências e depósitos judiciais

a) Provisão para riscos

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cível e trabalhista a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisões cíveis (a)	-	-	1.534	1.650
Provisões trabalhistas (b)	238	142	342	159
Provisões garantia pós-obra (c)	-	-	8.014	3.611
Total	238	142	9.890	5.420

(a) Provisões cíveis

A Companhia litiga na esfera cível, que usualmente se resume em discussões de cunho indenizatório, ações de cobrança, prestação de contas etc.

(b) Provisões trabalhistas

As ações judiciais de natureza trabalhistas envolvem discussões, principalmente, de pedidos de indenização por acidente de trabalho, horas extras, reconhecimento de periculosidade ou insalubridade.

(c) Provisões para garantia pós-obra

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, que após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão, de acordo com a curva esperada de gastos definida pela área de Engenharia.

Essa verba sobre o valor do orçamento de custo de obra também está contemplada nos estudos de viabilidade do empreendimento. As retenções de garantia pós-obra estão demonstradas na Nota Explicativa nº 14.

A movimentação da provisão para contingências é conforme segue:

Provisões	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	36	1.428
Provisões constituídas garantia pós-obra	-	2.467
Provisões constituídas durante o exercício	134	1.685
Provisões revertidas durante o exercício	(28)	(160)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	142	5.420
Provisões constituídas garantia pós-obra	-	4.403
Provisões constituídas durante o exercício	233	336
Provisões revertidas durante o exercício	(137)	(269)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	238	9.890

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

18. Provisões para contingências e depósitos judiciais--Continuação

a) Provisão para riscos--Continuação

A movimentação dos depósitos judiciais é conforme segue:

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	269
Resgates e atualização	-	(269)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	-
Depósitos judiciais	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	-

b) Passivos contingentes para os quais não é requerido provisão

Os processos com perspectivas de perda julgadas pela Administração como possível (em avaliação conjunto com seus assessores legais), para as quais não foram constituídas provisões, é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cíveis	3.520	3.672	8.623	7.070
Trabalhistas	1.201	639	1.227	722
Tributárias	603	603	603	603
Total	5.324	4.914	10.453	8.395

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

19. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.13, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	2.908.371	700.445
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Apropriado	34.605	6.403
(-) Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(1.468.035)	(421.520)
Receita a apropriar com venda de imóveis	1.474.941	285.328
Custos orçados dos imóveis vendidos	1.864.504	534.646
(-) Custos incorridos apropriados	(995.910)	(334.180)
Compromissos com custos orçados a apropriar	868.594	200.466
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	606.347	84.862

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

19. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar--Continuação

b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque dos imóveis em construção

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Custo incorrido das unidades em estoque	410.493	136.339
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	414.700	78.980
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	825.193	215.319

c) Patrimônio de afetação

Todos os empreendimentos em fase de construção estão inseridos na modalidade "patrimônio de afetação", em observância à Lei nº 10.931/04.

20. Credores de investimentos

A tabela a seguir apresenta os saldos dos credores de investimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Carril Assessoria Empresarial Ltda. (i)	360	446	360	446
CFL Inc Par S.A - SCP CFL & GDN (ii)	33.025	-	33.025	-
Al Mare Incorporação Imob. SPE Ltda.	-	-	4.000	4.000
Total	33.385	446	37.385	4.446

(i) Refere-se a valores de projeto suspenso, que estão sendo devolvidos aos investidores.

(ii) A SCP tem por objeto o investimento e a exploração do negócio de incorporação imobiliária desenvolvido pela Sócia Ostensiva. O patrimônio especial da SCP, objeto da conta de participação relativa aos negócios sociais, nos termos do artigo 994 do Código Civil, foi constituído mediante aporte em setembro de 2024 no montante de R\$30.000 pela Sócia Participante. Esse montante é corrigido pro-rata mês pela variação do IPCA/IBGE. Em contrapartida à realização dos Investimentos, a Sócia Participante fará jus ao recebimento de um percentual do resultado líquido gerado pelos negócios, por meio da distribuição de dividendos da SCP, de acordo com uma taxa de retorno do investimento previamente estabelecida e acordada entre as sócias. Em fevereiro de 2025 esta operação foi liquidada, realizando o distrato da SCP.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

21. Contas a pagar por aquisição de imóveis

A seguir apresentamos os saldos das contas a pagar por aquisição de imóveis:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terraço Cacupé Inc. Imob. SPE Ltda.	-	-	-	4.076
SPE THS Emp. Imobiliário Ltda.	-	-	5.233	5.451
CFL INC PAR S.A - Terreno Jardins Jurerê	65	303	65	303
Al Mare Inc. Imob. SPE Ltda.- Permuta Financeira	-	-	13.212	-
Al Mare Inc. Imob. SPE Ltda. SCP (i)	-	-	78.929	65.220
LA Mare Campeche Inc. Imob. SPE Ltda. SCP (i)	-	-	54.459	-
Total	65	303	151.898	75.050
 Circulante	 65	 303	 5.298	 9.731
Não circulante	-	-	146.600	65.319

- (i) Estas operações referem-se aos acordos celebrados relacionados as Sociedade em Conta de Participação, que está respaldada no Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta De Participação (SCP) e Aditamentos, nos termos dos artigos 991 e seguintes da Lei nº 10.406/02. Esses acordos estão devidamente contabilizados e apresentados conforme previsto na Nota Explicativa 3.20. O patrimônio especial da SCP, foi constituído mediante aporte pelas Sócias Participantes. Os acordos preveem que os sócios participantes terão direito de receber os valores investidos, corrigido pro-rata mês pela variação do IPCA/IBGE até o lançamento do empreendimento. Após o lançamento, a Sócia Participante passa a fazer jus a uma participação no VGV do Empreendimento Imobiliário. No caso da Al Mare Inc. Imob. SPE Ltda. SCP, o lançamento do empreendimento ocorreu em set/2024.

A movimentação dos débitos com parceiros no empreendimento imobiliário está discriminado conforme abaixo:

	Particip. do sócio Participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
LA Mare Campeche Inc. Imob. SPE Ltda. SCP	10,50%	-	-	54.459	-
Al Mare Inc. Imob. SPE Ltda. SCP	13,23%	-	-	78.929	65.220
Total		-	-	133.388	65.220

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

21. Contas a pagar por aquisição de imóveis--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Anterior	-	-	65.220	55.151
Aportes	-	-	28.240	-
Devolução Aportes	-	-	(19.158)	-
Reconhecimento de atualização	-	-	26.219	10.069
Desreconhecimento da atualização	-	-	(24.763)	-
Repasse Pago	-	-	(897)	-
Remuneração apurada no exercício (Nota 27)	-	-	58.527	-
Saldo Final	-	-	133.388	65.220

22. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 25 de janeiro de 2024 ocorreu aumento do capital social no valor de R\$25.000, equivalente a um aumento de 9.429 ações ordinárias, passando para R\$136.350, totalmente subscrito e integralizado, e 70.002 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$136.350 (R\$111.350 em 31 de dezembro de 2023), dividido em 70.002 ações ordinárias (60.573 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023), nominativas e sem valor nominal. Em decorrência do excesso da Reserva Lucros em relação ao Capital social, a fim de atendimento do artigo 199 da lei 6.404/76, em 27 de abril de 2025 a Assembleia Geral Extraordinária deliberou o aumento de capital social, conforme descrito na nota explicativa de 32 Eventos subsequentes.

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$111.350, dividido em 60.573 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 31 de agosto de 2023, a companhia detinha 1.078 ações em tesouraria, conforme descrito na Nota 1. a), as quais foram canceladas e ocorreu aumento do capital social no valor de R\$25.009 dividido em 9.435 ações ordinárias.

Em 31 de agosto de 2022, a companhia detinha 3.843 ações em tesouraria, conforme descrito na Nota 1. a), as quais foram canceladas e ocorreu aumento do capital social no valor de R\$49.461 dividido em 19.180 ações ordinárias. Em 31 de dezembro de 2022, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$86.341, dividido em 52.217 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

22. Patrimônio líquido--Continuação

b) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido, atribuído aos detentores de ações, pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício, mais a quantidade média ponderada de ações que seriam emitidas no pressuposto do exercício de efeitos diluidores (como exemplo, opções de compra de ações).

Para 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve efeitos diluidores.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros por ação para cada um dos exercícios apresentados:

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro atribuível aos acionistas controladores	255.643	9.445
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	69.204	55.010
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	3,69	0,17

c) Transação de capital

Transações de capital decorrem de operação de reestruturação societária, ocorridas entre os sócios, que não resultou em perda de controle e, portanto, reconhecidas no patrimônio líquido, conforme requerido pelas normas contábeis.

d) Dividendos e reserva legal

Para constituição da reserva legal, serão deduzidos do resultado do exercício, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social. Após realizadas as deduções, o lucro líquido deve ser alocado da seguinte forma: 5% (cinco por cento), para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia.

Após a dedução da reserva legal, o Estatuto da Companhia prevê que 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido serão distribuídos aos acionistas, a título de dividendo mínimo obrigatório.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

22. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos e reserva legal--Continuação

Após a constituição da reserva legal e o dividendo mínimo obrigatório, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

A Administração aprovou em reunião dos acionistas o valor total de R\$ 21.314 de dividendos antecipados para 2024. Esse valor foi pago aos sócios até as seguintes datas:

- Em 28 de março de 2024 o montante de R\$3.392;
- Em 28 de junho de 2024 o montante de R\$5.943;
- Em 30 de setembro de 2024 o montante de R\$5.974 e
- Em 20 de dezembro de 2024 o montante de R\$6.005.

Adicionalmente, a companhia pagou durante ano de 2024 o montante de R\$ 2.243 referente a dividendo mínimos obrigatórios do exercício de 2023. Portanto, o total distribuído foi de R\$ 23.557.

23. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Receita venda de imóveis concluídos	-	-	36.847	31.217
Receita venda de imóveis em construção	-	-	1.083.453	165.682
Receita de aluguéis	74	61	281	243
Prestação de serviço	2.280	7.488	11.760	10.958
Cancelamento de vendas	-	-	(9.461)	(9.513)
Ajuste a valor presente	-	-	(28.202)	(1.947)
Impostos sobre vendas e serviços	(401)	(1.108)	(17.796)	(4.493)
Receita líquida operacional	1.953	6.441	1.076.882	192.147

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Custo dos imóveis vendidos

A composição dos custos dos imóveis vendidos, classificados por natureza, está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Custo dos imóveis	-	-	(19.719)	(15.807)
Custo dos imóveis em construção	-	-	(661.730)	(125.131)
Custo dos serviços prestados	(467)	(968)	(467)	(968)
Total	(467)	(968)	(681.916)	(141.906)

25. Despesas comerciais, gerais, administrativas e tributárias

A composição das despesas classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Despesas comerciais	(320)	(474)	(21.087)	(13.141)
Despesas gerais e administrativas	(8.511)	(7.248)	(19.816)	(15.628)
Despesas tributárias	(55)	(25)	(51)	(25)
Total	(8.886)	(7.747)	(40.954)	(28.794)
Publicidade e Propaganda	(266)	(411)	(7.459)	(5.402)
Despesas com Unidades Estoque	(55)	(64)	(922)	(1.300)
Gastos Plantão Vendas	-	1	(3.012)	(289)
Comissões e Corretagens	-	-	(9.665)	(6.126)
Demais Gastos Comerciais	1	-	(29)	(24)
Despesas comerciais	(320)	(474)	(21.087)	(13.141)
Despesas com pessoal	(6.114)	(4.638)	(14.900)	(11.680)
Aluguéis de Imóveis	(320)	(266)	(354)	(266)
Publicações Legais	(10)	(9)	(10)	(12)
Assessoria e Consultoria	(583)	(382)	(583)	(382)
Honorários Advocatícios	(342)	(475)	(1.293)	(647)
Taxas e Emolumentos de Cartórios - Certidões	(24)	(18)	(140)	(18)
Condomínio	(226)	(201)	(232)	(201)
Conservação e Manutenção	(122)	(178)	(123)	(178)
Prestação de Serviço de Informática	(854)	(722)	(871)	(744)
Demais Despesas gerais	84	(359)	(1.310)	(1.500)
Despesas gerais e administrativas	(8.511)	(7.248)	(19.816)	(15.628)
IPTU	(55)	(25)	(55)	(25)
Outros Impostos	-	-	4	-
Despesas tributárias	(55)	(25)	(51)	(25)
Total	(8.886)	(7.747)	(40.954)	(28.794)

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

26. Outras receitas e despesas operacionais

A composição das outras receitas e despesas está demonstrada a seguir:

Outras despesas e receitas operacionais	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Outras receitas (i)	40	-	1.039	1.520
Outras despesas (ii)	(6.401)	(2.009)	(5.676)	-
Provisão Para Contingências Trabalhistas/Cíveis	(233)	(134)	(336)	(1.685)
Reversão Provisão Para Contingências Trabalhistas/Cíveis	137	27	269	160
Perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	-	-	-	(115)
Ganhos c/ investimentos (iii)	7.174	-	-	-
Perdas c/ investimentos (iv)	(5.740)	(2.041)	(6.883)	(2.041)
Total	(5.023)	(4.157)	(11.587)	(2.161)

(i) Refere-se à baixa da retenção técnica de 5% dos valores a pagar referente a mão de obra por parte dos empreiteiros.

(ii) Refere-se à baixa dos custos distribuição IPO e ágio de investimentos.

(iii) Refere-se à cessão de quotas de Sociedades de Propósito Específicos para a CIA.

(iv) Refere-se à distribuição de lucros desproporcional nas Sociedade de Propósito Específicos do grupo.

27. Receitas e despesas financeiras líquidas

A composição das despesas e receitas financeiras está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimentos s/ aplicações financeiras	431	799	3.500	2.030
Acréscimos contratuais	1.474	1.461	1.473	1.461
Juros recebidos	33	16	43	17
Receita de atualizações	33	80	2.679	1.220
Total	1.971	2.356	7.695	4.728
Despesas financeiras				
Juros pagos	(135)	(67)	1.087	(619)
Despesas financeiras com parceiros	-	-	(58.527)	-
Despesas bancárias	(13)	(8)	(75)	(53)
Juros s/ empréstimos	(4.030)	(1.340)	(4.266)	(1.340)
Variações Monetárias	(98)	(113)	(160)	(201)
IOF	(13)	(1)	(20)	(7)
Total	(4.289)	(1.529)	(61.961)	(2.220)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas	(2.318)	827	(54.266)	2.508

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

28. Segmentos operacionais

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações consolidadas, considerando apenas um segmento operacional referente à "Incorporação Imobiliária", com foco no residencial de alto padrão.

Não obstante a menor participação, nos resultados no semestre e exercícios anteriores, de produtos com perfil não residencial, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

29. Instrumentos financeiros

a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 15, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações acionistas não controladores).

b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	89	880	125.842	14.694
Contas a receber de clientes	184	860	552.786	147.809
Partes relacionadas	16.720	12.406	13.649	10.701
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	29	154	20.875	14.107
Empréstimos e financiamentos	441	4.264	104.693	64.134
Partes relacionadas	15.143	15.227	1.031	8.493

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

29. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se os riscos de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

29. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Gestão de risco de mercado--Continuação

- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplimento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo.
A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

e) Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas aos riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

f) Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na data de encerramento das demonstrações financeiras findo em 31 de dezembro de 2024, com base em expectativas divulgadas pelo “boletim focus” do Banco Central, de 13 de janeiro de 2025, a Administração estimou um cenário provável de variação das taxas de juros de seus passivos financeiros entre as taxas CDI e Selic em 14,00% ao ano, por considerar que as taxas são mercadologicamente equivalentes. Tais taxas foram estressadas em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os cenários “A” e “B”, respectivamente.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

29. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Exposição a riscos de taxas de juros--Continuação

		Controladora		
Indexador	31/12/2024	Cenário Provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%
Aplicações Financeiras	CDI	80	91	97
Empréstimos e Financiamentos	CDI	(441)	(503)	(534)
Exposição Líquida		(361)	(424)	(437)
Efeito no caixa - Líquido		(51)	(63)	(76)

		Consolidado		
Indexador	31/12/2024	Cenário Provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%
Aplicações Financeiras	CDI	114.815	130.889	138.926
Empréstimos e Financiamentos	CDI	(104.693)	(119.350)	(126.679)
Exposição Líquida		10.122	11.894	12.247
Efeito no caixa - Líquido		1.417	1.772	2.125

		Controladora		
Indexador	31/12/2023	Cenário Provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%
Aplicações Financeiras	CDI	279	305	318
Empréstimos e Financiamentos	CDI	(4.264)	(4.658)	(4.856)
Exposição Líquida		(3.985)	(4.446)	(4.538)
Efeito no caixa - Líquido		(368)	(461)	(553)

		Consolidado		
Indexador	31/12/2023	Cenário Provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%
Aplicações Financeiras	CDI	11.251	12.292	12.812
Empréstimos e Financiamentos	CDI	(64.134)	(70.066)	(73.033)
Exposição Líquida		(52.883)	(58.997)	(60.221)
Efeito no caixa - Líquido		(4.891)	(6.114)	(7.338)

Além da análise de sensibilidade exigida pela Instrução CVM nº 01/2021, a Companhia avalia seus instrumentos financeiros considerando os possíveis efeitos no resultado e patrimônio líquido frente aos riscos avaliados pela Administração da Companhia na data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, conforme sugerido pelo CPC 40 (R1) Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

29. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

h) Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

i) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- Nível 2: *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- Nível 3: *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("*inputs*" não observáveis).

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

29. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

Hierarquia de valor justo--Continuação

A Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos, e/ou transações envolvendo derivativos embutidos, em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

30. Transações que não afetaram caixa e equivalentes de caixa

A Companhia realizou atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, sendo as seguintes:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Redução de Capital (vide Nota Explicativa nº 1)	-	6.490	-	6.490
Cessão de cotas em investida (vide Nota Explicativa nº 1)	-	7.009	-	7.009
Reconhecimento Direito de Uso - Arredamentos (vide Nota Explicativa nº 13)	-	2.483	-	2.483
Remensuração Direito de Uso - Arredamentos (vide Nota Explicativa nº 13)	80	-	80	-
Total	80	15.982	80	15.982

31. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre outubro de 2021 e até o término de cada empreendimento.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade	31/12/2024	31/12/2023
Risco de engenharia (a)	1.265.527	358.909

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais; as coberturas incluem: (i) acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes à construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; (ii) possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e (iii) pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos, greves etc.

CFL INC PAR S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

32. Evento subsequente

Em 27 de abril de 2025 a Assembleia Geral Extraordinária deliberou o aumento de capital social da Companhia, de R\$136.350 para R\$230.000, no montante de R\$93.650, mediante a capitalização de recursos oriundos da conta de lucros a distribuir, sendo R\$13.650, e da conta de lucros acumulados da Companhia, sendo R\$80.000, em decorrência do excesso da Reserva Lucros em relação ao capital social, a fim de atendimento do artigo 199 da lei 6.404/76.

ANEXO C

RCA da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

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

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



00:00:00
01 07 24

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

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

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

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

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



JUCESP
01 07 24

São Paulo, 12 de junho de 2024.

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

Mesa:

assinado digitalmente por

 Daniel Magalhães

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

assinado digitalmente por

 Andressa Maciel Scerni

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

 Ivo Vel Kos

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por

 Daniel Magalhães

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

 Carla Quaglio

Carla Quaglio Evangelista



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO D

Estatuto Social da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTATUTO SOCIAL DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL



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

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

Parágrafo Único – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

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

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

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

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

Conselho de Administração

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



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

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

- i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;
- ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;
- iii. manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;
- iv. proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;
- v. aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;
- vi. aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia;
- vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.; e
- viii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia.

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

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

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

Diretoria

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



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

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

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

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

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

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

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

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



qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B.

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

Parágrafo Sexto – Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

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

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

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

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

Conselho Fiscal

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

CAPÍTULO V EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

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



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

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

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

CAPÍTULO VI REEMBOLSO

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

CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

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

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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



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

ANEXO E

Estatuto Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

 Ministério do Empreendedorismo, da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte Secretaria Nacional de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo			Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)		
NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF) 43300065006		Código da Natureza Jurídica 2054	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio		
1 - REQUERIMENTO					
ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul Nome: CFL INC PAR S/A (da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio) requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato: Nº DE VIAS 1 CÓDIGO DO ATO 007 CÓDIGO DO EVENTO QTDE DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO Nº FCN/REMP  RSN2422485099 PORTO ALEGRE Local 25 Junho 2024 Data Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio: Nome: _____ Assinatura: _____ Telefone de Contato: _____					
2 - USO DA JUNTA COMERCIAL					
☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA					
Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s): ☐ SIM ☐ NÃO _____/_____/_____ Data _____ Responsável			☐ SIM ☐ NÃO _____/_____/_____ Data _____ Responsável Processo em Ordem À decisão _____/_____/_____ Data _____ Responsável		
DECISÃO SINGULAR ☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) ☐ Processo deferido. Publique-se e arquite-se. ☐ Processo indeferido. Publique-se. 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência ☐ ☐ ☐ ☐ _____/_____/_____ Data _____ Responsável					
DECISÃO COLEGIADA ☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) ☐ Processo deferido. Publique-se e arquite-se. ☐ Processo indeferido. Publique-se. 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência ☐ ☐ ☐ ☐ _____/_____/_____ Data _____ Vogal _____ Vogal _____ Vogal Presidente da _____ Turma					
OBSERVAÇÕES					



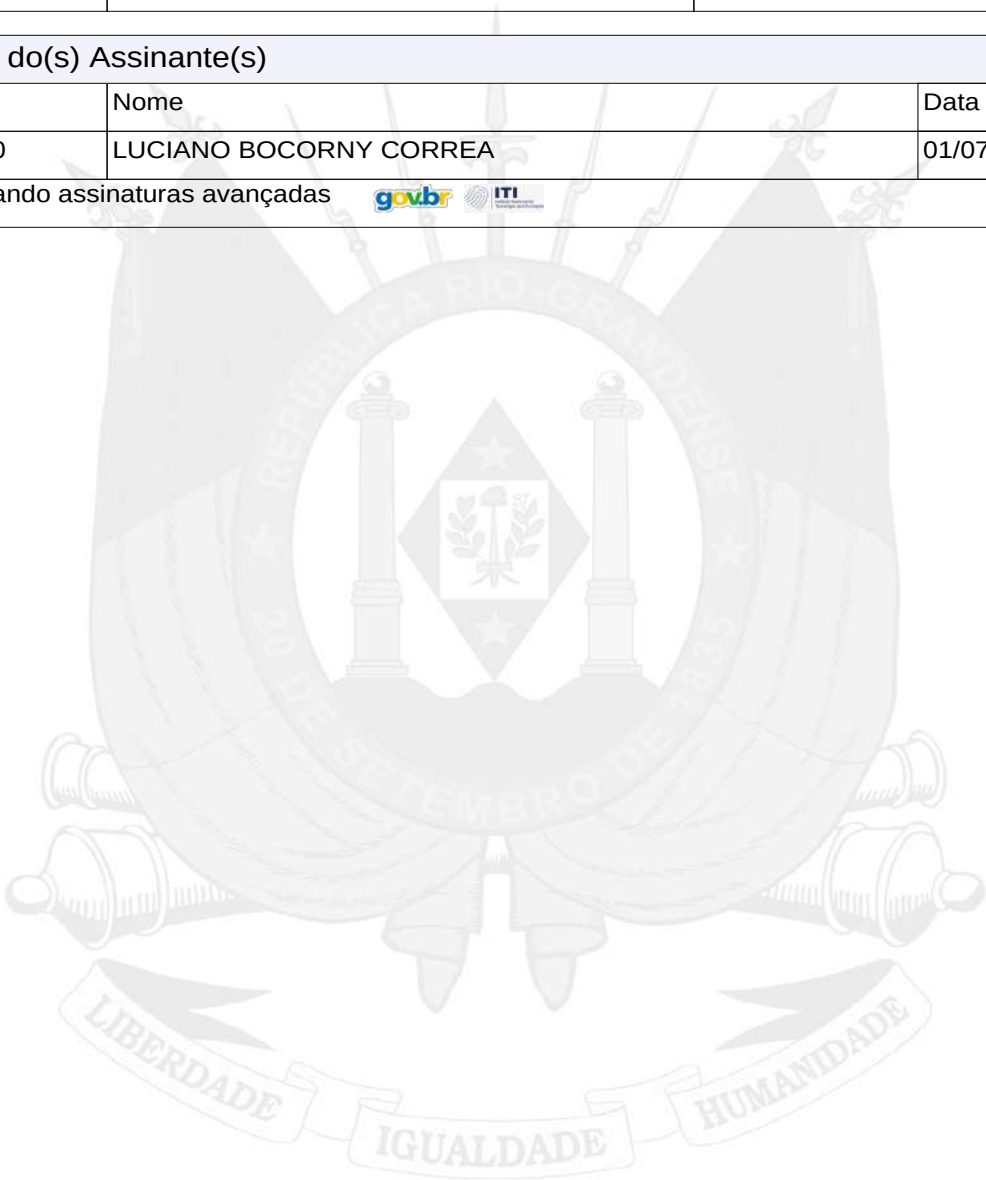


JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO
RIO GRANDE DO SUL
Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/221.293-0	RSN2422485099	25/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
747.883.700-00	LUCIANO BOCORNY CORREA	01/07/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Às 10 horas do dia 31 de janeiro de 2024, na sede social da CFL INC PAR S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Cj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91330-001.

CONVOCAÇÃO, PUBLICAÇÃO E PRESENCAS: Dispensada a publicação de editais de convocação conforme o disposto no § 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), tendo-se em vista a presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes no "Livro de Presença de Acionistas".

MESA DIRIGENTE: O Sr. Presidente do Conselho de Administração, Sr. José Roberto Röhne Fagundes, convidou o Sr. Luciano Bocorny Corrêa a presidir essa Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("AGE") e o Sr. Pedro Henrique Rocha Nocetti a secretariá-la, o que foi aceito e aprovado pelos acionistas.

ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: A Assembleia tomou ciência da Ordem do Dia e, por unanimidade de votos, os acionistas deliberaram:

- (i) Aprovar o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), mediante a emissão de 9.429.045 (nove milhões, quatrocentas e vinte e nove mil e quarenta e cinco) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 2,651381979829350 cada, fixado com base nos critérios previsto no Art. 170, §1º da Lei das S.A., passando, o capital social da Companhia, de R\$ 111.349.527,15 (cento e onze milhões, trezentos e quarenta e nove mil, quinhentos e vinte e sete reais e quinze centavos), dividido em 60.573.391 (sessenta milhões, quinhentas e setenta e três mil, trezentas e noventa e uma) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, para R\$ 136.349.527,15 (cento e trinta e seis milhões, trezentos e quarenta e nove mil, quinhentos e vinte e sete reais e quinze centavos), dividido em 70.002.436 (setenta milhões, duas mil, quatrocentas e trinta e seis) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, nos termos do Boletim de Subscrição constante no Anexo I desta Ata, a serem subscritas integralmente pela acionista LBC Investimentos e Participações Ltda. Os demais acionistas, tendo sido previamente consultados, renunciaram expressamente ao direito de preferência à subscrição de ações da Companhia, disposto no Art. 171 da Lei da S.A.

Aprovar por unanimidade, em decorrência das deliberações acima, a modificação do Art. 5º, *caput*, do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 136.349.527,15 (cento e trinta e seis milhões, trezentos e quarenta e nove mil, quinhentos e vinte e sete reais e quinze centavos), dividido em 70.002.436 (setenta milhões, duas mil, quatrocentas e trinta e seis) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal."

- (ii) Aprovar por unanimidade, em decorrência das deliberações acima, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigor de acordo com a redação do Anexo II.

FORMA DA ATA: Foi aprovada a lavratura da presente ata sob a forma de sumário, conforme



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

facultado pelo Parágrafo § 1º do Artigo 130 da Lei das S.A.

PUBLICAÇÃO: Foi aprovada a publicação da presente ata com omissão da assinatura dos acionistas, na forma do Parágrafo § 2º do Artigo 130 da Lei da S.A.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia geral pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, reaberta a sessão, foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes.

ASSINATURAS: Presidente: Luciano Bocorny Correa; Secretário: Pedro Henrique Rocha Nocetti.
Acionistas: Luciano Bocorny Correa, LBC Investimentos e Participações Ltda. (por seu sócio administrador, Luciano Bocorny Correa), Luís Augusto Schiavon Lemos, Iolanda Schiavon Lemos, Luciana Schiavon Lemos, Sandro Zilio e LT Investimentos e Participações Ltda. (por seu sócio administrador, Luciano Bocorny Correa).

CERTIDÃO: Certifico que a presente é cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio.

Porto Alegre (RS), 31 de janeiro de 2024.

Mesa:

Luciano Bocorny Correa
Presidente

Pedro Henrique Rocha Nocetti
Secretário



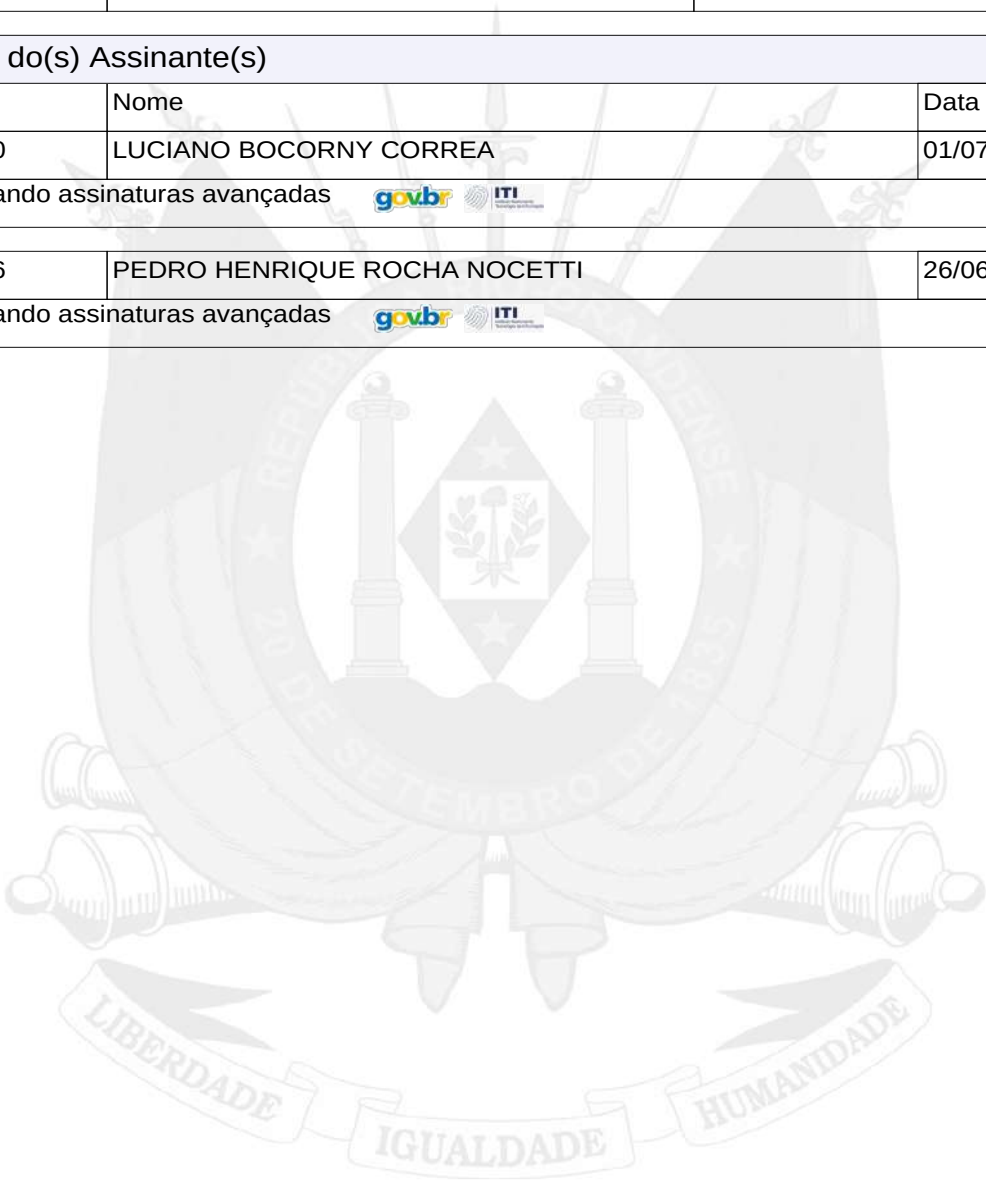


JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO
RIO GRANDE DO SUL
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/221.293-0	RSN2422485099	25/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
747.883.700-00	LUCIANO BOCORNY CORREA	01/07/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
330.903.478-06	PEDRO HENRIQUE ROCHA NOCETTI	26/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

ANEXO I
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de subscrição das ações do capital social da CFL INC PAR S.A., com sede na com sede na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre, RS, CEP 91330-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.117.803/0001-32, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300065006 ("Companhia"), emitidas de acordo com o aumento de capital social da Companhia, ao preço de emissão de R\$ 2,651381979829350 cada, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 31 de janeiro de 2024.

Subscritor	Ações Subscritas	Valor e Forma de Integralização
LBC Investimentos e Participações Ltda., sociedade limitada unipessoal, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Doutor Nilo Peçanha nº 2825, conjunto 1008, CEP 91.330-001, bairro Chácara das Pedras, inscrita no CNPJ sob o nº 30.969.302/0001-33	9.429.045 (nove milhões, quatrocentas e vinte e nove mil e quarenta e cinco)	Em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível (TED) no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

Porto Alegre (RS), 31 de janeiro de 2024.

Mesa:

Luciano Bocorny Correa
Presidente

Pedro Henrique Rocha Nocetti
Secretário

Acionista subscritor:

LBC Investimentos e Participações Ltda.





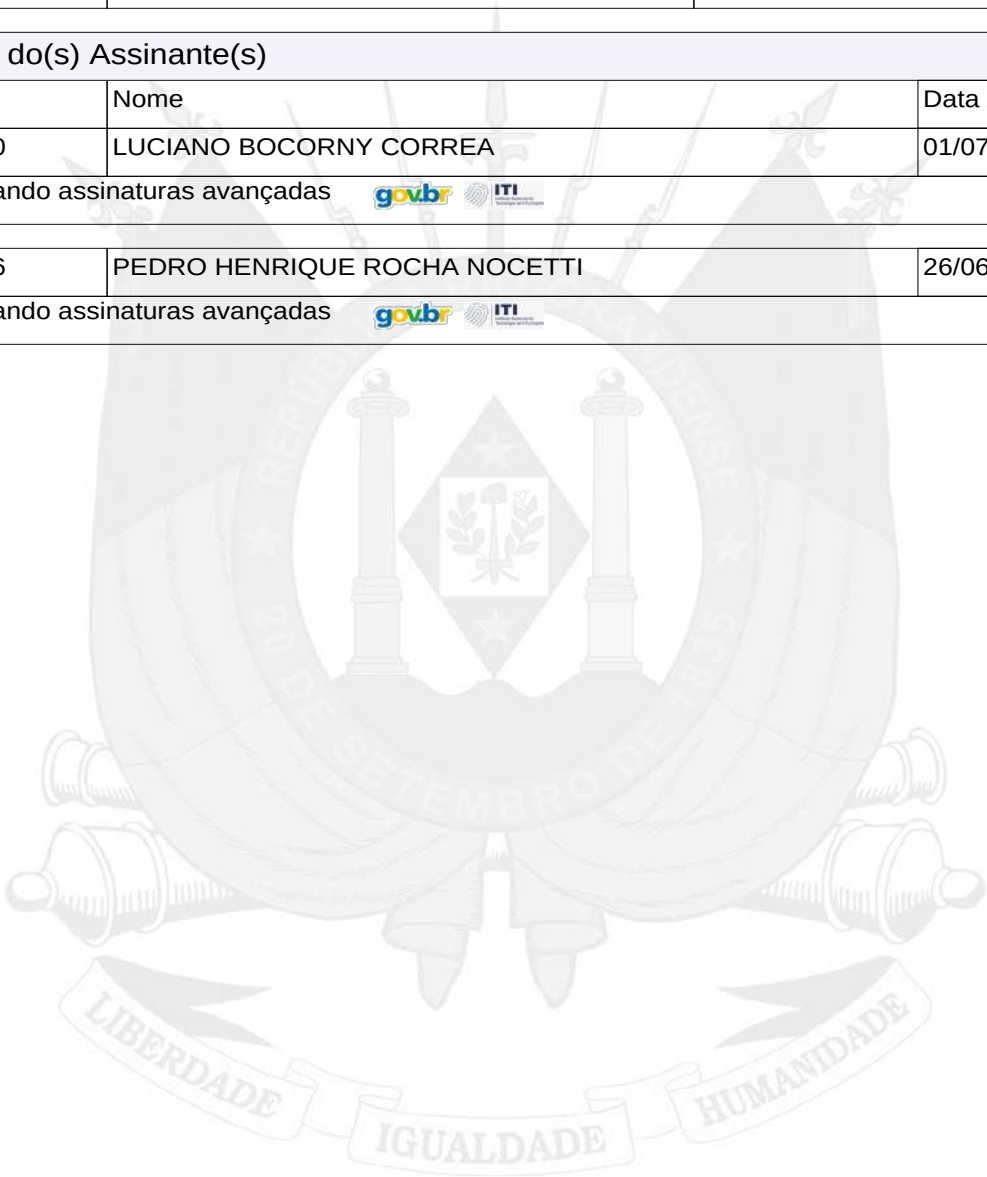
JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/221.293-0	RSN2422485099	25/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
747.883.700-00	LUCIANO BOCORNY CORREA	01/07/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
330.903.478-06	PEDRO HENRIQUE ROCHA NOCETTI	26/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



ANEXO II
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA
CFL INC PAR S.A.

CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º A CFL INC PAR S.A. (“**Companhia**”) é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto Social e pela legislação em vigor.

Parágrafo Único. Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado (“**Regulamento do Novo Mercado**”).

Artigo 2º A Companhia tem a sua sede e foro na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre, RS, CEP 91330-001, podendo abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais no País ou no exterior por deliberação da Diretoria.

Artigo 3º A Companhia tem por objeto: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) gestão e administração de obras e empreendimentos; (iv) loteamento; (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Parágrafo Único. A Companhia poderá explorar outros ramos de atividade afins ou complementares ao objeto expresso no Artigo 3º.

Artigo 4º O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 136.349.527,15 (cento e trinta e seis milhões, trezentos e quarenta e nove mil, quinhentos e vinte e sete reais e quinze centavos), dividido em 70.002.436 (setenta milhões, duas mil, quatrocentas e trinta e seis) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

§ Único. O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária dará o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Artigo 6º A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, por deliberação



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), representado por ações ordinárias, nominativas, nominativas, sem valor nominal.

§ 1º. Dentro do limite autorizado neste artigo, o Conselho de Administração fixará o número, preço e prazo de integralização e as demais condições para a emissão de ações.

§ 2º. Desde que realizado dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá ainda: (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis em ações; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações a administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviço da Companhia ou suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga ou no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações.

Artigo 7º A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das S.A.**”), ou, ainda, nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais, poderá se dar sem que aos acionistas seja concedido direito de preferência na subscrição ou com redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

Artigo 8º Nos casos previstos em lei, o valor de reembolso das ações, a ser pago pela Companhia aos acionistas dissidentes de deliberação da Assembleia Geral que tenham exercido direito de retirada, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado em avaliação aceita nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 45 da Lei das S.A., sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial contábil constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

Seção I – Organização

Artigo 9º A Assembleia Geral, convocada e instalada conforme previsto na Lei das S.A. e neste Estatuto Social, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim exigirem.

§ 1º. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, se e quando instalado, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 15



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

(quinze) dias de antecedência, e a segunda com antecedência mínima de 8 (oito) dias, observado, ainda, o disposto na regulamentação da CVM que dispõe sobre informações, pedidos de procuração, participação e votação a distância em assembleias gerais.

§ 2º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes na assembleia, não se computando os votos em branco e as abstenções, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no Artigo 11, Parágrafo Único, deste Estatuto Social.

§ 3º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das S.A.

§ 4º. As atas de Assembleias deverão ser lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais, e poderão, caso assim aprovado na Assembleia Geral em questão, ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos e publicadas com omissão das assinaturas.

Artigo 10. A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, instalada e presidida por outro Conselheiro, Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) secretários.

Seção II – Competência

Artigo 11. Compete à Assembleia Geral, além das atribuições conferidas por lei e regulamentos aplicáveis, e por este Estatuto Social:

- I. tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;
- II. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;
- III. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- IV. fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- V. aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;
- VI. alterar o Estatuto Social;



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

- VII. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia ou de qualquer sociedade na Companhia;
- VIII. aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prescrita na regulamentação em vigor;
- IX. deliberar sobre a dispensa da realização de oferta pública de aquisição de ações em caso de saída voluntária do Novo Mercado;
- X. suspender o exercício de direitos de acionista, conforme previsto em lei e neste Estatuto Social, não podendo, nessa deliberação, votar o(s) acionista(s) cujos direitos poderão ser objeto de suspensão;
- XI. eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
- XII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Para fins do inciso IX acima:

- (a) a assembleia geral deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das ações em circulação, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;
- (b) caso o quórum previsto na alínea (a) acima não seja atingido, a assembleia geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação; e
- (c) a deliberação sobre a dispensa de realização da oferta pública de aquisição de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na assembleia geral.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

Artigo 12. A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, sendo que os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor-Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 13. Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

Parágrafo Único. Só é dispensada a convocação prévia da reunião do Conselho de Administração e da Diretoria como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. Caso não estejam fisicamente presentes, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria poderão manifestar seu voto por meio de: (a) delegação de poderes feita em favor de outro membro do respectivo órgão, (b) voto escrito enviado antecipadamente e (c) voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, bem como por sistema de áudio ou videoconferência ou outros meios semelhantes, desde que permitam a identificação e participação efetiva na reunião, de forma que os participantes consigam simultaneamente ouvir uns aos outros.

Artigo 14. Nos termos do artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Companhia que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento.

Seção II – Conselho de Administração

Subseção I – Composição

Artigo 15. O Conselho de Administração será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 7 (sete) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

§ 1º. Na Assembleia Geral que tiver por objeto deliberar a eleição dos membros do Conselho de Administração, os acionistas deverão fixar, primeiramente, o número efetivo de membros do Conselho de Administração a serem eleitos.

§ 2º. Findo o mandato, os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos.

§ 3º. O membro do Conselho de Administração deverá ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, quem: (i) atuar como administrador, conselheiro, consultor, advogado, auditor, executivo, empregado ou prestador de serviços em sociedades que se envolvam em atividades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. O membro do Conselho de Administração não poderá exercer direito de voto caso se configurem, supervenientemente à eleição, os mesmos fatores de impedimento, sem prejuízo do disposto no § 6º deste Artigo.



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

§ 4º. O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os interesses da Companhia.

§ 5º. No caso de vacância do cargo de membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes.

Artigo 16. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos.

Subseção II – Reuniões

Artigo 17. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente pelo menos 6 (seis) vezes ao ano, conforme calendário anual a ser aprovado pelo Conselho de Administração na primeira reunião a se realizar após a eleição, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação realizada na forma do § 1º deste Artigo. O Conselho de Administração pode deliberar, por unanimidade, acerca de qualquer outra matéria não incluída na ordem do dia.

§ 1º. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser entregues por meio eletrônico ou por carta, pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente, a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência, e com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem discutidos naquela reunião. Quaisquer 2 (dois) Conselheiros poderão, mediante solicitação escrita ao Presidente ou ao Vice-Presidente, solicitar que uma reunião seja convocada ou que itens sejam incluídos na ordem do dia.

§ 2º. O Presidente do Conselho de Administração presidirá as reuniões do Conselho de Administração, ressalvadas as hipóteses de ausência ou impedimento temporário, previstas no § 6º abaixo.

§ 3º. Cada Conselheiro terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Conselho de Administração, sendo que as deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de seus membros presentes na reunião.

§ 4º. Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

§ 5º. O presidente de qualquer reunião do Conselho de Administração não deverá levar em consideração e não computará o voto proferido com infração aos termos de qualquer acordo de acionistas que possa estar devidamente arquivado na sede da Companhia, conforme disposto no artigo 118 da Lei das S.A.

§ 6º. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente, o Vice-Presidente



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

exercerá as funções do Presidente.

§ 7º. Na hipótese de vacância permanente do Presidente, o Vice-Presidente automaticamente assumirá o cargo e deverá convocar uma reunião do Conselho de Administração em até 60 (sessenta) dias a partir da data de vacância, para a nomeação do novo Presidente do Conselho de Administração.

§ 8º. No caso de ausência ou impedimento temporário, de membro do Conselho de Administração, tal membro ausente ou temporariamente impedido poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro membro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do membro ausente ou temporariamente impedido.

§ 9º. Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

Subseção III – Competência

Artigo 18. Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam cometidas por lei ou pelo Estatuto Social:

- I. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- II. aprovar e rever o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual da Companhia;
- III. aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (i) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) gerenciamento de riscos; (iii) transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) remuneração de administradores; e (v) indicação de administradores;
- IV. eleger e destituir os Diretores, definir suas atribuições e fixar sua remuneração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;
- V. fiscalizar a gestão dos Diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos;
- VI. escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;
- VII. apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

- VIII. submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral;
- IX. apresentar à Assembleia Geral proposta de reforma do Estatuto Social;
- X. apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades, bem como autorizar a constituição, dissolução ou liquidação de subsidiárias;
- XI. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta na CVM;
- XII. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- XIII. manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- XIV. aprovar o voto da Companhia em qualquer deliberação societária relativa às controladas ou coligadas da Companhia, que não seja da alçada da Diretoria, no caso da administração da Companhia, nos termos deste Estatuto Social;
- XV. autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto Social, fixando o número, o preço, o prazo de integralização e as condições de emissão das ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- XVI. dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no § 2º do Artigo 6º deste Estatuto Social, (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis em ações; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços da Companhia ou de suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga e no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações;



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

- XVII. deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, observados os dispositivos legais pertinentes;
- XVIII. estabelecer a alçada da Diretoria para contratar endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia, bem como autorizar a contratação de endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia de valor superior à alçada da Diretoria;
- XIX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, e, sempre que respeitados os limites do capital autorizado, debêntures conversíveis em ações, podendo as debêntures, de qualquer das classes, ser de qualquer espécie ou garantia;
- XX. deliberar sobre a emissão de notas promissórias comerciais privadas e/ou para oferta pública de distribuição;
- XXI. deliberar, por delegação da Assembleia Geral, quando da emissão pela Companhia de debêntures conversíveis em ações que ultrapassem o limite do capital autorizado, sobre (i) a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, (ii) a época e as condições para pagamento dos juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e (iii) o modo de subscrição ou colocação, bem como a espécie das debêntures;
- XXII. autorizar a aquisição ou alienação de investimentos em participações societárias, bem como autorizar associações societárias ou alianças estratégicas com terceiros;
- XXIII. estabelecer a alçada da Diretoria para a aquisição ou alienação de bens do ativo permanente e bens imóveis, bem como autorizar aquisição ou alienação de bens do ativo permanente de valor superior à alçada da Diretoria, salvo se a transação estiver contemplada no orçamento anual da Companhia;
- XXIV. estabelecer a alçada da Diretoria para a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias, bem como autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias de valor superior à alçada da Diretoria;
- XXV. conceder, em casos especiais, autorização específica para que determinados documentos possam ser assinados por apenas um membro da administração, do que se lavrará ata no livro próprio;
- XXVI. aprovar a contratação da instituição prestadora dos serviços de escrituração de ações;



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

- XXVII. elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, contendo a manifestação, ao menos: (i) sobre a conveniência e a oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;
- XXVIII. aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;
- XXIX. designar os membros do Comitê de Auditoria Estatutário e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;
- XXX. estruturar um processo e avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria; e
- XXXI. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário.

Seção III – Diretoria

Subseção I – Composição

Artigo 19. A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 6 (seis) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, se eleitos, Diretor Financeiro, Diretor de Produtos e Projetos, Diretor de Produção e Engenharia e Diretor de Planejamento. Os cargos de Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e os demais de preenchimento facultativo. Os Diretores poderão acumular cargos.

§ 1º. O Diretor-Presidente deverá recomendar ao Conselho de Administração todos os demais Diretores.

§ 2º. O Diretor-Presidente poderá determinar o afastamento imediato, até a reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre a matéria, de qualquer Diretor da Companhia.

Subseção II – Eleição e Destituição

Artigo 20. Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazo de mandato unificado de 3 (três) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias; sendo permitida a reeleição e destituição.

§ 1º. Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores.

§ 2º. O Diretor-Presidente será substituído: (i) em caso de afastamento ou impedimento por período de até 30 dias, por outro Diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 dias e inferior a 120 dias, por Diretor nomeado pelo Conselho de Administração, em reunião especialmente convocada para tal fim; e (iii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor-Presidente, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

§ 3º. Os demais Diretores (exceto pelo Diretor Presidente) serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 dias, por outro Diretor indicado pelo Diretor-Presidente; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor.

Subseção III- Reuniões

Artigo 21. Das reuniões da Diretoria lavrar-se-ão atas no respectivo livro de atas das Reuniões da Diretoria, que serão assinadas pelos Diretores presentes.

Subseção IV – Competência

Artigo 22. A Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e a as competências dos demais órgãos societários.

Artigo 23. Compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:

- I. aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- II. propor, ao Conselho de Administração, o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual;
- III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais; e



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

- IV. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

§ 1º. Compete ao Diretor Presidente: (i) dirigir e coordenar a atuação de todos os Diretores da Companhia e de suas controladas; (ii) dirigir e controlar todos os negócios e operações da Companhia, de forma a garantir que os objetivos projetados sejam atingidos; (iii) aprovar e acompanhar o desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia, (iv) aprovar a estratégia de marketing e plano de comunicação da Companhia; (v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (vi) propor ao Conselho de Administração a estrutura organizacional da Companhia, sugerindo as áreas de atuação de cada Diretor; (vii) dirigir e supervisionar a área de recursos humanos da Companhia, incluindo a propositura de planos atração, retenção, desenvolvimento, carreira, remuneração dos executivos e colaboradores da Companhia; (viii) garantir que todas as decisões sejam tomadas no intuito de preservar a imagem, o resultado e o patrimônio da Companhia; (ix) representar a Companhia em assembleias gerais de acionistas e/ou de quotistas de sociedades e/ou indicar um Diretor ou um procurador para representá-lo; e (x) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

§ 2º. Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atua no mercado de capitais; (ii) prestar informações aos investidores, à CVM, às bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia, bem como manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e atender às demais exigências dessa regulamentação; (iii) representar a Companhia isoladamente perante a CVM, as bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia; e (iv) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

§ 3º. Compete ao Diretor Financeiro: (i) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar as áreas de finanças da Companhia e suas controladas, que abrange análise de investimento e gestão de risco, preservando a integridade financeira; (ii) planejar a elaboração do orçamento consolidado, do plano de negócios e orçamento plurianual da Companhia; (iii) supervisionar e administrar as áreas ou funções de controles e projeções financeiras, de gerenciamento de riscos, consolidando e reportando os resultados da Companhia e de suas subsidiárias; (iv) prospectar, analisar e negociar oportunidades de investimentos e desinvestimento para a Companhia; (v) analisar e avaliar atividades a serem desenvolvidas e/ou realizadas pela Companhia, inclusive a partir do estudo da viabilidade econômico-financeira das novas oportunidades de negócios; (vi) manter a relação da Companhia com bancos, seguradoras, investidores existentes e potenciais; e (vii) analisar e propor financiamentos e refinanciamentos com objetivo de promover para companhia opções mais vantajosas para atender suas necessidades de investimentos, zelando pela otimização da estrutura de capital da Companhia.

§ 4º. Compete ao Diretor de Produção e Engenharia: (i) definir e acompanhar os cronogramas



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

e orçamento das obras próprias; (ii) responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; (iii) realizar o acompanhamento e controle de obras em parceria com terceiros; (iv) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras; (v) responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; (vi) avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade; e (vii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

§ 5º. Compete ao Diretor de Produtos e Projetos: (i) promover o desenvolvimento das atividades da Companhia; (ii) gerir e fiscalizar a comercialização e divulgação dos produtos da Companhia; (iii) planejar, em conjunto com as demais Diretorias, a expectativa de demanda para os produtos da Companhia; (iv) coordenar a atuação de sua área com a das demais Diretorias; e (v) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

“§ 6º. Compete ao Diretor de Planejamento: (i) definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; (ii) responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; (iii) realizar o acompanhamento e controle de obras realizadas com parceiros; (iv) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras conjuntamente com a Diretoria Técnica; (v) responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; (vi) avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade; e (vii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Subseção V – Representação

Artigo 24. Observados as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e a as competências dos demais órgãos societários, a Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; ou (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador especialmente nomeado para tanto, de acordo com o §1º abaixo; ou (iii) pela assinatura de 2 (dois) procuradores em conjunto, desde que investidos de especiais e expressos poderes; ou (iv) por 1 (um) procurador agindo isoladamente sempre que o ato a ser praticado for relativo aos poderes *ad judícia*.

§ 1º. Todas as procurações serão outorgadas pela assinatura do Diretor Presidente e outro diretor, agindo em conjunto, mediante mandato com poderes específicos e prazo determinado, exceto nos casos de procurações *ad judícia*, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio de instrumento público ou particular.

§ 2º. Qualquer dos Diretores ou procurador, isoladamente, poderá representar, ativa ou passivamente, a Companhia em juízo, bem como perante repartições públicas ou autoridades



federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais.

§ 3º. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de quaisquer Diretores, procuradores, prepostos e empregados que envolvam ou digam respeito a operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros, salvo quando expressamente aprovados pelo Conselho de Administração em reunião e nos casos de prestação, pela Companhia, de avais, abonos e fianças para empresas controladas ou coligadas, em qualquer estabelecimento bancário, creditício ou instituição financeira, departamento de crédito rural, de crédito comercial, de contratos de câmbio, e outras operações aqui não especificadas, sendo a Companhia, nestes atos, representada por no mínimo 2 (dois) Diretores, ou por um diretor e um procurador com poderes específicos para a prática do ato.

Seção IV – Comitê de Auditoria Estatutário

Artigo 25. O comitê de auditoria estatutário é órgão de caráter facultativo, cuja instauração dependerá de deliberação da maioria dos votos dos acionistas presentes à Assembleia Geral, de assessoramento, vinculado ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional (**“Comitê de Auditoria Estatutário”**). Enquanto não deliberada sua instauração, as competências atribuídas ao Comitê de Auditoria Estatutário competirão ao Conselho de Administração. O Comitê de Auditoria Estatutário, se instaurado, será composto por, no mínimo, 3 (três) membros, dos quais:

(i) pelo menos 1 (um) membro deverá ser Conselheiro Independente (conforme termo definido no Regulamento do Novo Mercado);

(ii) pelo menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes; e

(iii) 1 (um) dos membros poderá cumular as qualificações descritas nas alíneas (i) e (ii) acima.

§ 1º. O Comitê de Auditoria será coordenado por um Coordenador designado no ato da nomeação dos membros do Comitê de Auditoria.

§ 2º. O Conselho de Administração aprovará o Regimento Interno do Comitê de Auditoria, o qual estipulará regras de convocação, instalação, votação e periodicidade das reuniões, prazo dos mandatos, requisitos de qualificação de seus membros e atividades do Coordenador do Comitê de Auditoria, entre outras matérias.



§ 3º. Comitê de Auditoria será dotado de orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com o seu funcionamento e com a contratação de consultores para assuntos contábeis, jurídicos ou outros temas, quando necessária a opinião de um especialista externo ou independente.

Artigo 26. Compete ao Comitê de Auditoria Estatutário:

- I. opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia;
- II. avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- III. acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- IV. avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- V. avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas; e
- VI. possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Artigo 27. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

Artigo 28. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros e suplentes em igual número (acionistas ou não) todos eles qualificados em conformidade com as disposições legais.

§ 1º. Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

§ 2º. Os membros do Conselho Fiscal deverão ser eleitos pela Assembleia Geral que aprovar sua instalação. Seus prazos de mandato deverão terminar quando da realização da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua eleição, podendo ser destituídos e reeleitos.



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

§ 4º. Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar.

Artigo 29. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá sempre que necessário, competindo-lhe todas as atribuições que lhe sejam cometidas por lei.

§ 1º. As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal por sua própria iniciativa ou por solicitação por escrito de qualquer de seus membros. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

§ 2º. As deliberações do Conselho Fiscal deverão ser aprovadas por maioria absoluta de votos. Para que uma reunião seja instalada, deverá estar presente a maioria dos seus membros.

§ 3º. Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos conselheiros presentes.

Artigo 30. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o parágrafo 3º do artigo 162 da Lei das S.A.

CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Artigo 31. O exercício social coincide com o ano civil. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

§ 1º. Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social e trimestre, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

Artigo 32. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das S.A., ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

- (i) 5% (cinco por cento) será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das S.A., exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

- (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das S.A.;
- (iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;
- (iv) do saldo remanescente, após as deduções e reversões mencionadas acima, parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório;
- (v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do inciso iv deste Artigo 32, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das S.A.;
- (vi) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas;
- (vii) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A.; e
- (viii) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

§ 1º. O dividendo obrigatório previsto no inciso iv deste Artigo 32 não será pago nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deverá emitir parecer sobre esta informação dentro de 5 (cinco) dias da realização da Assembleia Geral, e os Diretores deverão protocolar na CVM um relatório fundamentado, justificando a informação transmitida à Assembleia.

§ 2º. Lucros retidos nos termos do § 1º deste Artigo serão registrados como reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.



§ 3º. O saldo das reservas de lucros, exceto a reserva para contingências, a reserva para incentivos fiscais e a reserva de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o valor do capital social. Atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

Artigo 33. O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar aos acionistas juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Companhia para todos os efeitos legais.

Artigo 34. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá:

- I. distribuir dividendos com base em lucros apurados nos balanços semestrais;
- II. levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros nele apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o artigo 182, parágrafo 1º da Lei das S.A.;
- III. distribuir dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existente no último balanço anual ou semestral; e creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor dos dividendos a serem distribuídos pela Companhia, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

Artigo 35. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável, sem prejuízo do disposto no Artigo 6, § 2º deste Estatuto Social.

Artigo 36. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII – ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO E OPA POR ATINGIMENTO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

Seção I – Alienação do Controle Acionário

Artigo 37. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de



ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Seção II – OPA por Atingimento de Participação Relevante

Artigo 38. Qualquer acionista ou Grupo de Acionistas que atingir, de forma direta ou indireta, por qualquer tipo de negócio, a titularidade de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária, de quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social (“**Participação Relevante**”), tanto por meio de uma única operação, como por meio de diversas operações (“**Novo Acionista Relevante**”), deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, efetivar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações e valores mobiliários conversíveis por ações de titularidade dos demais acionistas da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM e os termos deste artigo (“**OPA por Atingimento de Participação Relevante**”).

§ 1º. A OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no § 2º deste Artigo e liquidada à vista, em moeda corrente nacional; e (iv) instruída com o laudo de avaliação da Companhia, de que trata o § 4º deste Artigo.

§ 2º. O preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante (“**Preço da OPA**”) não poderá ser inferior ao maior valor determinado entre: (i) o Valor Justo de Mercado; (ii) 120% (cento e vinte por cento) do maior preço pago pelo Novo Acionista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária, bem como devidamente atualizado pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC; e (iii) 120% (cento e vinte por cento) da cotação unitária média atingida pelas ações de emissão da Companhia no período de 6 (seis) meses anterior à aquisição de Participação Relevante em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas.

§ 3º. Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA determine a utilização de um critério de cálculo que resulte em preço de aquisição superior ao previsto no § 2º, deverá prevalecer o critério estipulado na regulamentação da CVM.

§ 4º. Sem prejuízo do cumprimento das obrigações previstas na regulamentação aplicável,



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

imediatamente após adquirir ou tornar-se titular de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social, o Novo Acionista Relevante deverá encaminhar uma comunicação ao Diretor de Relações com Investidores, contendo: (a) as informações previstas no artigo 12 da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada e nos itens “i” até “m” do inciso I do Anexo II à Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002, conforme alterada; (b) informação sobre quaisquer Outros Direitos de Natureza Societária que possua; (c) a informação sobre a obrigação de efetivar a OPA por Atingimento de Participação Relevante; (d) a informação do maior preço pago pelo Novo Acionista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários ocorridos após a data da transação, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária, acompanhada de demonstração justificada desse preço; e (e) a informação do preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante que o Novo Acionista Relevante se propõe a pagar, observado o § 2º deste Artigo (“**Preço Proposto**”).

§ 5º. O Valor Justo de Mercado será apurado em laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão em relação ao Novo Acionista Relevante e à Companhia, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das S.A. e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da lei.

§ 6º. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Justo de Mercado da Companhia é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria absoluta dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela Assembleia Geral, que, se instalada na primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação. Não serão computadas as ações detidas pelo Novo Acionista Relevante para fins dos quóruns de instalação e de deliberação de que trata este § 5º.

§ 7º. Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo Novo Acionista Relevante.

§ 8º. O Conselho de Administração deverá se reunir para definição da lista tríplice e convocação da Assembleia Geral para escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela elaboração do laudo de avaliação o mais breve possível após a realização da comunicação de que trata o § 3º deste Artigo.



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

§ 9º. O laudo de avaliação deverá ser encaminhado pela instituição ou empresa especializada responsável ao Diretor de Relações com Investidores, para que este o divulgue imediatamente ao mercado, por meio do sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 10º. Os acionistas titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações de emissão da Companhia, excetuadas deste cômputo as ações de titularidade do Novo Acionista Relevante, poderão requerer aos administradores da Companhia que convoquem Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Preço da OPA. O novo laudo deverá ser preparado por instituição ou empresa especializada diversa nos mesmos moldes do laudo de avaliação previsto no § 4º deste Artigo, de acordo com os procedimentos previstos no artigo 4º-A da Lei das S.A. e com observância ao disposto na regulamentação aplicável da CVM e nos termos deste Capítulo e divulgado nos termos do § 6º deste Artigo. Na Assembleia Especial, poderão votar todos os titulares de ações da Companhia, com exceção do Novo Acionista Relevante.

§ 11. Caso o novo laudo de avaliação venha a apurar um Preço da OPA superior ao Preço Proposto, o Novo Acionista Relevante poderá dela desistir, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de divulgação do novo laudo de avaliação, obrigando-se, neste caso, a observar, no que couber, o procedimento previsto no artigo 28 da Instrução CVM nº 361, ou norma que venha a substituí-la, e a alienar o excesso de participação no prazo de 3 (três) meses contados da data de comunicação da desistência à Companhia. A desistência deverá ser comunicada pelo Novo Acionista Relevante ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, quem, por sua vez, deverá comunicar o mercado promovendo a divulgação de fato relevante.

§ 12. A efetivação da OPA por Atingimento de Participação Relevante poderá ser dispensada mediante voto favorável de acionistas reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, observadas as seguintes regras:

- (a) a Assembleia Geral, se instalada na primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação e, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação;
- (b) a dispensa de efetivação da OPA por Atingimento de Participação Relevante será considerada aprovada com o voto da maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes naquela Assembleia Geral, seja em primeira ou segunda convocação; e
- (c) não serão computadas as ações detidas pelo Novo Acionista Relevante para fins dos quóruns de instalação e de deliberação.

§ 13. Se a OPA por Atingimento de Participação Relevante não estiver legalmente sujeita a registro na CVM, o Novo Acionista Relevante deverá publicar o edital da OPA por Atingimento



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

de Participação Relevante no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de apresentação, pela instituição ou empresa especializada, do laudo de avaliação.

§ 14. Se a OPA por Atingimento de Participação Relevante estiver legalmente sujeita a registro na CVM, o Novo Acionista Relevante deverá solicitar o registro no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de apresentação, pela instituição ou empresa especializada, do laudo de avaliação, e estará obrigado a atender às eventuais solicitações ou às exigências da CVM relativas à OPA por Atingimento de Participação Relevante, dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável. A publicação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ocorrer no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de registro da OPA pela CVM.

§ 15. Na hipótese de o Novo Acionista Relevante não cumprir com quaisquer das obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para realização ou solicitação do registro da OPA por Atingimento de Participação Relevante; ou (ii) para atendimento de eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Novo Acionista Relevante não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos direitos do Novo Acionista Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das S.A, sem prejuízo de o Novo Acionista Relevante ser responsabilizado por perdas e danos causados aos demais acionistas e à Companhia em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

§ 16. A exigência da OPA por Atingimento de Participação Relevante não se aplica ao Acionista Controlador, que poderá aumentar sua participação acionária na Companhia sem que seja obrigado à realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante, e ao acionista ou ao Grupo de Acionistas que atinja a Participação Relevante:

- I. por meio de oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, desde que tenha sido pago preço no mínimo equivalente ao Preço da OPA;
- II. de forma involuntária, como resultado de resgate ou cancelamento de ações;
- III. por subscrição de ações realizada em oferta primária, em razão de o montante não ter sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública;
- IV. em decorrência de operação de fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia; ou
- V. em decorrência de: (i) adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária, desde que para descendente ou cônjuge de acionista ou Grupo de Acionistas



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

detentor de Participação Relevante; ou (ii) transferência para trust ou entidade fiduciária similar, tendo por beneficiário o próprio acionista ou Grupo de Acionistas detentor de participação Acionaria Relevante, seus descendentes ou seu cônjuge.

§ 17. A efetivação da OPA por Participação Relevante não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 18. As obrigações constantes do artigo 254-A da Lei das S.A. e do Regulamento do Segmento de Listagem em que a Companhia estiver inscrita não excluem a necessidade de cumprimento, pelo Novo Acionista Relevante, das obrigações constantes neste artigo.

§ 19. Para fins deste Artigo, os seguintes termos iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

“**Acionista Controlador**” significa o acionista ou o Grupo de Acionistas composto por um grupo de pessoas (i) vinculadas por acordo de acionistas, (ii) sob controle comum ou (iii) entre as quais haja relação de controle, e que exerça o Poder de Controle da Companhia;

“**Ações em Circulação**” significa as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações em tesouraria, as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas e por Administradores da Companhia;

“**Administradores**” significa, quando no singular, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos individualmente ou, quando no plural, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos conjuntamente;

“**Grupo de Acionistas**” significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de sócios e acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum; (iv) agindo em conjunto; ou (v) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (v) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (vi) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer joint-ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, trusts, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem: (vii) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (viii) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

um Grupo de Acionistas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário;

“Outros Direitos de Natureza Societária” significa (i) usufruto ou fideicomisso sobre as ações de emissão da Companhia; (ii) quaisquer opções ou direitos de compra, subscrição ou permuta, a qualquer título, que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia; (iii) quaisquer derivativos referenciados em ações de emissão da Companhia que prevejam a possibilidade de liquidação não exclusivamente financeira; ou (iv) quaisquer outros direitos que assegurem, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de emissão da Companhia;

“Poder de Controle” e seus termos correlatos significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida; e

“Valor Justo de Mercado” significa o valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL

Artigo 39. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das S.A., no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único. A posse dos administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar a sua sujeição à cláusula compromissória, referida no *caput* deste Artigo 39.

CAPÍTULO IX – TRANSAÇÕES ENTRE A COMPANHIA E O ACIONISTA CONTROLADOR

Artigo 40. As operações entre a Companhia e o Acionista Controlador (conforme definido



no § 19 do Artigo 38 deste Estatuto Social) de aquisição, alienação, permuta e/ou transferência de imóveis, com a finalidade de incorporação de empreendimento imobiliário, realizadas por (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (vi) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (v) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores, estarão sujeitas a deliberação e aprovação em Assembleia Geral, nos termos do Capítulo III deste Estatuto Social.

Parágrafo Único. Na deliberação em Assembleia Geral da matéria prevista no *caput* deste Artigo 40 o Acionista Controlador em questão poderá participar da Assembleia Geral, mas deverá abster-se de votar sobre a respectiva matéria.

CAPÍTULO X - DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 41. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 42. As disposições contidas nos Capítulos VII e VIII, bem como as demais regras referentes ao Regulamento do Novo Mercado constantes deste Estatuto Social (incluindo, *inter alia*, a vedação de os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não possam ser acumulados pela mesma pessoa, constante do Artigo 12), somente terão eficácia a partir da data da publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia.

Artigo. 43. O disposto na Seção II do Capítulo VII deste Estatuto Social não se aplica ao acionista titular de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária em 30 de junho de 2020, bem como a: (i) seus descendentes e cônjuge que adquirirem as respectivas ações em decorrência de adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária; ou (b) *trusts* ou entidades fiduciárias similares, tendo por beneficiário o próprio acionista ou Grupo de Acionistas, seus descendentes ou seu cônjuge.

Artigo 44. O Conselho de Administração poderá ser composto por, no mínimo, 3 (três) membros, dispensada a eleição de conselheiros independentes e de 1 (um) Vice-Presidente, enquanto a Companhia não obtiver o registro de companhia aberta na CVM, na qualidade de emissor de valores mobiliários "Categoria A".

Artigo 45. Os casos omissos no presente Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das S.A., observado o previsto no



CFL INC PAR S.A.
CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 - NIRE 43300065006
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

Regulamento do Novo Mercado.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

Porto Alegre (RS), 31 de janeiro de 2024.

Mesa:

Luciano Bocorny Correa
Presidente

Pedro Henrique Rocha Nocetti
Secretário



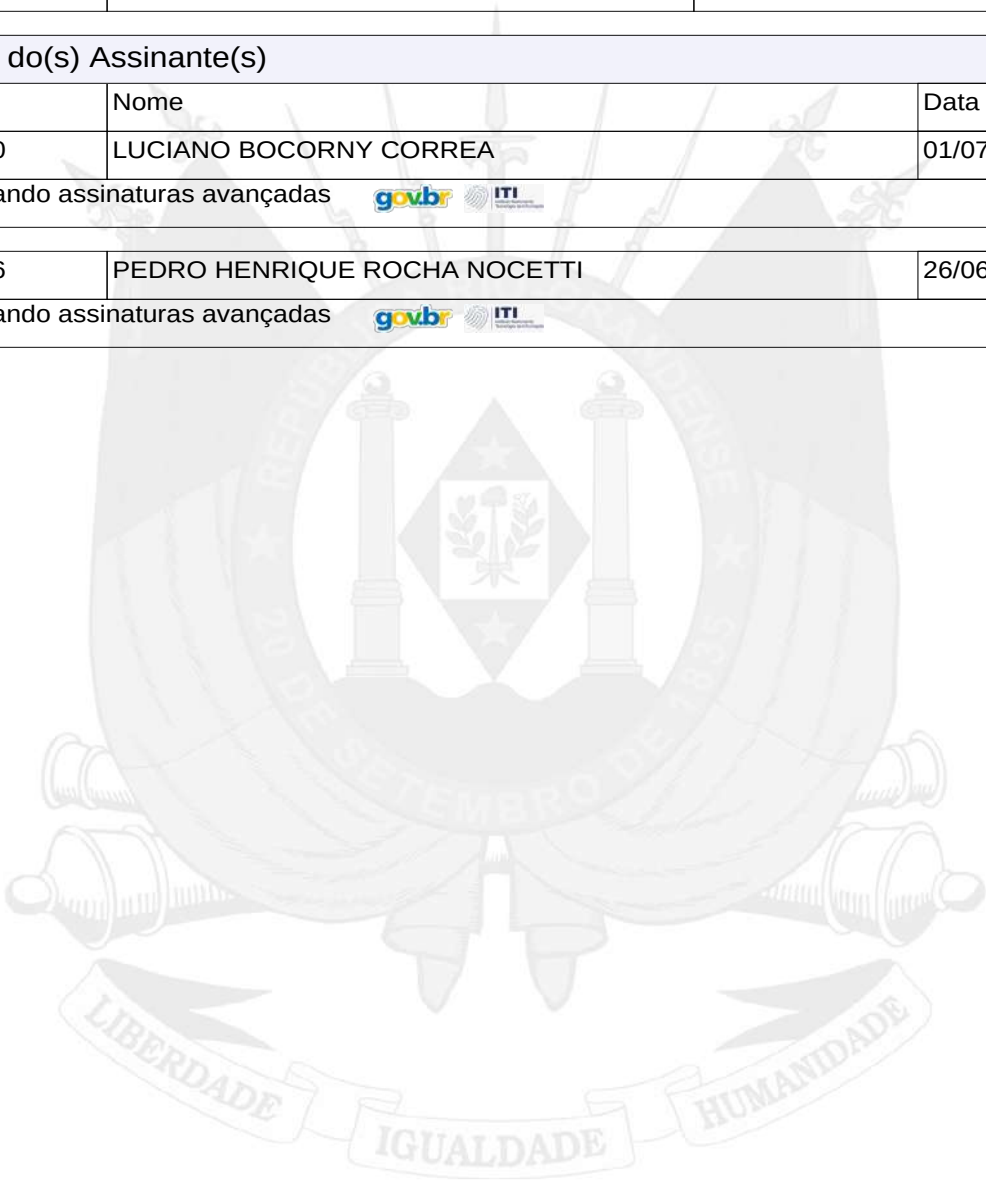


JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO
RIO GRANDE DO SUL
Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/221.293-0	RSN2422485099	25/06/2024

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
747.883.700-00	LUCIANO BOCORNY CORREA	01/07/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
330.903.478-06	PEDRO HENRIQUE ROCHA NOCETTI	26/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa CFL INC PAR S/A, de CNPJ 08.117.803/0001-32 e protocolado sob o número 24/221.293-0 em 01/07/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10443018, em 03/07/2024. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Angelo Santos Coelho. Certifica o registro, o Secretário-Geral, José Tadeu Jacoby. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
747.883.700-00	LUCIANO BOCORNY CORREA	01/07/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
747.883.700-00	LUCIANO BOCORNY CORREA	01/07/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
330.903.478-06	PEDRO HENRIQUE ROCHA NOCETTI	26/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
747.883.700-00	LUCIANO BOCORNY CORREA	01/07/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
330.903.478-06	PEDRO HENRIQUE ROCHA NOCETTI	26/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
747.883.700-00	LUCIANO BOCORNY CORREA	01/07/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
330.903.478-06	PEDRO HENRIQUE ROCHA NOCETTI	26/06/2024
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



A autencidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](https://portalservicos.jucisrs.rs.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) informando o número do protocolo 24/221.293-0.





Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis - SINREM
Governo do Estado do Rio Grande Do Sul
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 03/07/2024



Documento assinado eletronicamente por Angelo Santos Coelho, Servidor(a) Público(a), em 03/07/2024, às 19:14.



A autencidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucisrs](#) informando o número do protocolo 24/221.293-0.



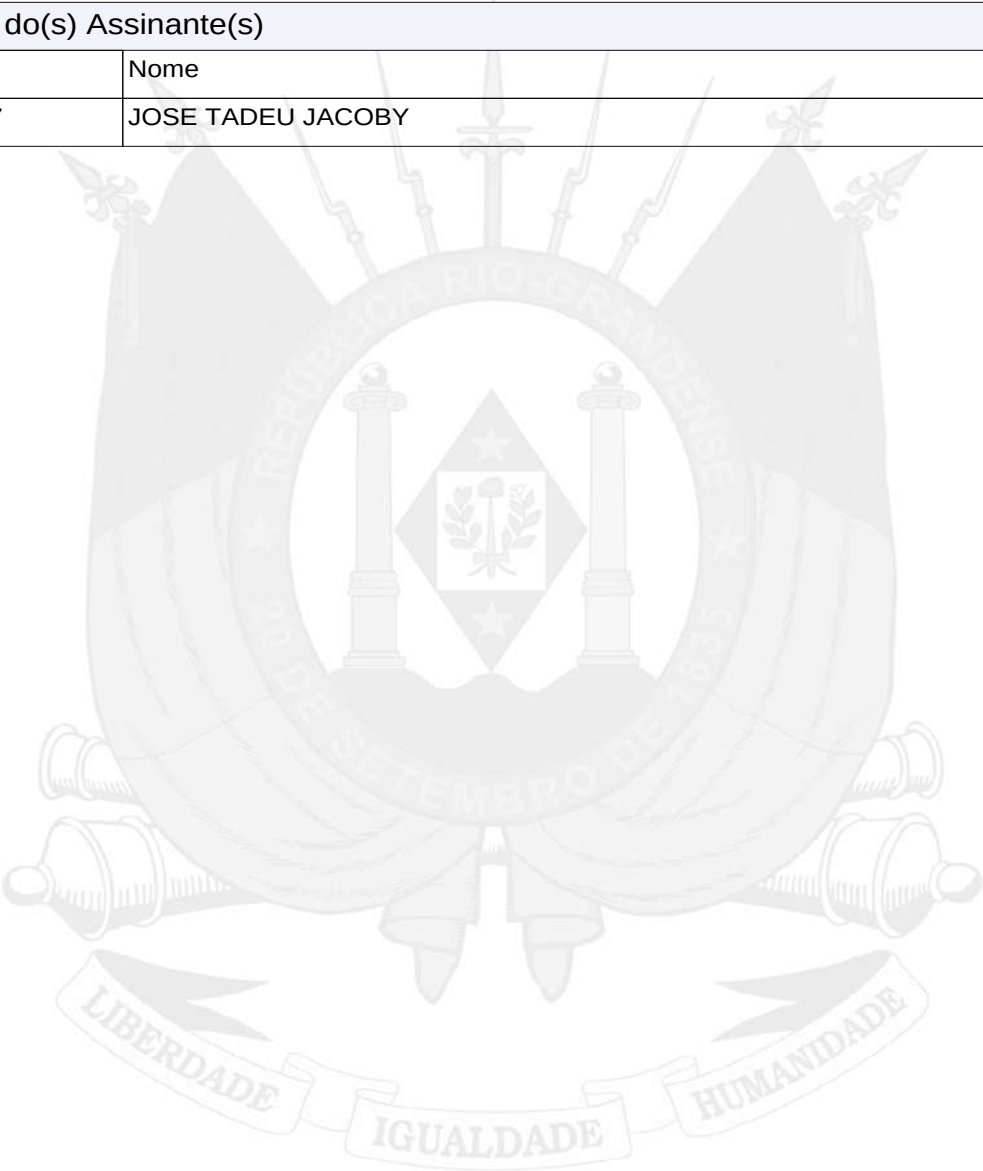
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
Certifico registro sob o nº 10443018 em 03/07/2024 da Empresa CFL INC PAR S/A, CNPJ 08117803000132 e protocolo 242212930 - 01/07/2024. Autenticação: 5BBDF036C443E79CD722AB32159ED1E528D1BF3, José Tadeu Jacoby - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucisrs.rs.gov.br/validacao> e informe nº do protocolo 24/221.293-0 e o código de segurança mCoH Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 04/07/2024 por José Tadeu Jacoby Secretário-Geral.



JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO
RIO GRANDE DO SUL
Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
054.744.500-87	JOSE TADEU JACOBY



Porto Alegre. quarta-feira, 03 de julho de 2024



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO F

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 281ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CFL INC PAR S.A.



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Emissora

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA



celebrado com a



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 281^a (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CFL INC PAR S.A.

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

I. como securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281^a (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definidos), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e, ainda, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo ("Oferta").

ÍNDICE

1. Definições 4

2. Sumário da Estrutura da Emissão 17

3. Objeto e Créditos Imobiliários 17

4. Características dos CRI 20

5. Forma de Distribuição dos CRI 35

6. Vencimento Antecipado 39

7. Resgate Antecipado facultativo total, Resgate Antecipado Obrigatório Total e Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI 47

8. Regime Fiduciário 49

9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado..... 53

10. Despesas..... 57

11. Riscos 63

12. Declarações e Obrigações Da Emissora 63

13. Agente Fiduciário 77

14. Assembleia Especial de Titulares de CRI 87

15. Tratamento Tributário Aplicável Aos Investidores 94

16. Publicidade 98

17. Registro deste Termo de Securitização 98

18. Comunicações 99

19. Disposições Gerais 100

20. Legislação Aplicável e Foro 102

Anexo I – Tabela de Pagamento da Remuneração 104

Anexo II – Identificação dos Créditos Imobiliários 106

Anexo III – Declaração da Emissora 110

Anexo IV – Declaração do Agente Fiduciário 112

Anexo V – Declaração de Custódia 114

Anexo VI – Descrição dos Empreendimentos Destinação e da Destinação dos Recursos 116

Anexo VII – Tabela de Despesas 118

Anexo VIII – Modelo de Relatório de Verificação 120

Anexo IX – Emissões do Agente Fiduciário 121

1. DEFINIÇÕES

Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

"Agente Fiduciário": tem o significado previsto no preâmbulo;

"RCA da Securitizadora": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Amortização Extraordinária Obrigatória": Tem o significado na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

"Amortização Programada": significa a amortização do Valor Nominal Unitário, nos termos da Cláusula 4.1, item (xii), do presente Termo de Securitização.

"Amortização": significa, conjunta e indistintamente, Amortização Programada e Amortização Extraordinária Obrigatória.

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significam instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

"Assembleia Especial ou "Assembleia Especial de Titulares dos CRI ": significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa qualquer pessoa jurídica que venha a ser contratada pela Securitizadora, o qual será responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Agente Liquidante": significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;

"CBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"CCI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 14.430 e da Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Código ANBIMA": significa o *"Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"* da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

"Condições Precedentes": significam as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição;

"Contador do Patrimônio Separado": significa qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substituí-la.

"Conta Centralizadora": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 97597-2, mantida na agência n.º 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Conta Vinculada": significa a conta corrente de titularidade da Devedora a ser aberta nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, que integrará o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel": significa o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a SPE e a Securitizadora, tendo a Devedora como interveniente anuente;

"Contrato de Cessão Fiduciária": significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a SPE e a Securitizadora, tendo a Devedora como interveniente anuente;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder;

"Contratos de Garantia": significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária;

"Controle", "Controladora" e "Controlada": têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, respectivamente;

"Coordenador Líder": significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

"Créditos Imobiliários": significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos na Escritura de Emissão;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora;

"CRI em Circulação": significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora e da Emissora, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Emissora;

"CRI": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em classe única, em série única, da Emissora, objeto da presente Emissão;

"Cronograma Indicativo ": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.4 abaixo;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de julho de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": significa a data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 15 de julho de 2025;

"Data de Integralização dos CRI": significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores;

"Data de Vencimento das Debêntures": significa a data de vencimento das Debêntures qual seja, o dia 17 de dezembro de 2029;

"Data de Vencimento dos CRI": significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 19 de dezembro de 2029;

"Debêntures": significa as 200.000 (duzentas mil), debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada da Devedora, objeto da Escritura de Emissão, que perfazem o valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderão ser diminuídos em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional;

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Despesas Extraordinárias": significam as despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI, previstas no presente Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão dos CRI, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas.

"Despesas Flat": significam as despesas flat, quais sejam, aquelas já incorridas ou devidas na Data da Primeira Integralização, previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, que serão pagas com os recursos da integralização dos CRI;

"Despesas Recorrentes": significa todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias;

"Despesas": significam as Despesas Flat, as Despesas Extraordinárias e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;

"Destinação dos Recursos": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.2 abaixo;

"Devedora": significa a **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita

no CNPJ sob o n.º 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006;

"Dia Útil": significa para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como (i) feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no Estado de São Paulo; (ii) feriados municipais no município de Porto Alegre e estaduais no Estado do Rio Grande do Sul e (iii) feriados municipais no município de Florianópolis, e estaduais no Estado de Santa Catarina;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Documentos da Operação": significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (ix) os Prospectos e a Lâmina; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"EC 132/23": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"Efeito Adverso Relevante": significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante razoavelmente evidenciado na situação reputacional da Devedora, do Fiador e/ou da SPE; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora, da SPE e/ou do Fiador e que impacte a capacidade da Devedora e/ou do Fiador de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão.

"Emissão": significa a 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em classe única, em série única, da Emissora;

"Emissora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Empreendimentos Destinação": significam os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Escritura de Emissão": significa o *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A."*, celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Devedora, o Fiador e a Securitizadora;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"* celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escriturador": significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": têm o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Fiador" ou "Luciano": significa o Sr. LUCIANO BOCORNY CORREA, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001.

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"IBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"IGP-M": significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóveis": significam os imóveis indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Instituições Autorizadas": significam Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A., bem como qualquer empresa do grupo econômico da Emissora que atue ou venha a atuar na administração e/ou gestão de fundos de investimento considerados Aplicações Financeiras Permitidas;

"Instituição Custodiante": significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instituições Participantes da Oferta": significam, em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;

"Instrução Normativa RFB 1.585": significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidor(es)" ou "Público Alvo" ou "Investidores Qualificados": significam os investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 10.1, (a) (iii), abaixo;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"IS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JTF": tem o significado previsto na Cláusula 15.14 abaixo;

"Lâmina": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160;

"Leis Anticorrupção": significa, em conjunto, qualquer lei que trata de corrupção aplicável, incluindo (sem limitação) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e o Decreto 11.129, o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis;

"Legislação Socioambiental": significa a legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável, incluindo, mas não se limitando, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) as ordens exequíveis emanadas de autoridades competentes;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.101": significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Lei 14.754": significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor;

"Lei 7.492": significa a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor;

"Lei 7.689": significa a Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"MDA": significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta a Mercado": tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, abaixo;

"Oferta": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Opção de Lote Adicional" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, item (vi) abaixo;

"Parte": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelo Coordenador Líder, e contratadas através da celebração dos Termos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Vinculada e pela Conta Centralizadora em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira

Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

"Pessoa Vinculada": significam os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, Controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do Controle societário do Coordenador Líder; (e) Controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"PIS": significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Plano de Distribuição": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo;

"PLP 68/24": tem o significado previsto na Cláusula 15.13 abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Prospectos": significam os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;

"Reestruturação": significa a alteração de condições relacionadas a (i) condições essenciais dos CRI, tais como: Datas de Pagamento, Remuneração, Data de

Vencimento dos CRI, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência, *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias; e (iv) resgate antecipado dos CRI;

"Reestruturação Societária": tem o significado previsto na Cláusula 6.1.1, (vi), abaixo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Relatório de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

"Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização;

"Resolução CMN 5.118": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 160": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 166": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": tem o significado previsto no preâmbulo;

"RFB": significa a Receita Federal do Brasil;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"SPE": significa a **AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no CNPJ sob nº 14.548.891/0001-20;

"Taxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Taxa SELIC ": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Termo de Adesão": significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrado entre cada Participante Especial e o Coordenador Líder;

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Titulares de CRI": significam os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Valor do Total das Debêntures": tem o significado previsto na cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão;

"Valor do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.9 abaixo;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$1.000,00 (mil reais); e

"Valor Total da Emissão": significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 4.1, item (vi), deste Termo de Securitização.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que

exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, originado nas Debêntures e representado integralmente pela CCI.
- 2.2. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a CFL Inc Par S.A., acima qualificada.
- 2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
- 2.4. A Emissora realizará o desembolso das Debêntures à Devedora pelo Valor Total das Debêntures, na data de desembolso das Debêntures, desde que verificado o cumprimento das condições previstas na Escritura de Emissão, sendo que a Emissora somente será obrigada a desembolsar o Valor Total das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor Total das Debêntures.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.
- 3.2. Autorização: Os documentos necessários à Emissão e à Oferta foram devidamente aprovados de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e

Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022 ("Resolução CVM 166"), na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("RCA da Securitizadora").

3.3. A realização da emissão das Debêntures, da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, foi autorizada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 04 de julho de 2025, cuja ata será registrada na junta comercial competente nos termos previstos na Escritura de Emissão.

3.4. Registro dos CRI e da Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão.

3.4.1. A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.4.2. Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, a Devedora declarou seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que a Devedora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Distribuição e das Debêntures a (a) colaborar com o Coordenador Líder, Emissora e o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b)

disponibilizar tempestivamente os documentos comprobatórios necessários à confirmação da adequação da Emissão e da Devedora aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

- 3.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foi vinculado a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, devidamente identificado no Anexo II a este Termo.

3.5.1. Considerando o disposto na Cláusula 3.5 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures e pela emissão da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

- 3.6. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência das Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

- 3.7. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização deverão ser custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo V deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original (em PDF) da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

- 3.8. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive no que diz respeito ao

recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.7 acima.

- 3.9. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 3.10. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.
- 3.11. Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar à Devedora quaisquer documentos comprobatórios adicionais dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.
- 3.12. Este Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.
 - 3.13.1 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.
- 3.13. O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.
- 3.14. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, possuem as seguintes características:

- (i) *Número da Emissão*: A presente Emissão será a 281^a (Ducentésima Octogésima Primeira) emissão da Emissora;
- (ii) *Número de Classes*: Os CRI serão emitidos em classe única;
- (iii) *Número de Séries*: Os CRI serão emitidos em série única;
- (iv) *Quantidade de CRI*: Serão emitidos 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI, observada a Opção de Lote Adicional;
- (v) *Valor Total da Emissão*: O Valor Total da Emissão será de R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo este valor ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observado o disposto no item (vi) abaixo;
- (vi) *Lote Adicional*: Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, que somente poderão ser emitidos pela Securitizadora em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora após a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Lote Adicional");
- (vii) *Procedimento de Bookbuilding*: O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração das Debêntures e (ii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, o presente Termo de Securitização será objeto de aditamento, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora, pelo Fiador, pela SPE ou pela Emissora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento;
- (viii) *Valor Nominal Unitário*: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

- (ix) *Atualização Monetária*: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (x) *Juros Remuneratórios*: Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a ser definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, e limitado a 109% (cento e nove por cento) ("Remuneração"), de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.
- (xi) *Preço de Integralização*. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (xx) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização dos CRI"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre o Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição;
- (xii) *Subscrição e Integralização dos CRI*. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Securitizadora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização dos CRI, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude

de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida à Remuneração dos CRI relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma *pro rata temporis*;

- (xiii) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, de acordo com as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;
- (xiv) *Periodicidade de Pagamento de Amortização*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI;
- (xv) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3;
- (xvi) *Data de Emissão*: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI será 15 de julho de 2025;
- (xvii) *Local de Emissão*: cidade e Estado de São Paulo;
- (xviii) *Prazo e Data de Vencimento*: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os CRI têm prazo de vencimento de 1.618 (mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI");
- (xix) *Garantia flutuante*: Não há;
- (xx) *Garantias*: Não há. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do

Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

- (xxi) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;
- (xxii) *Regime Fiduciário*. Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o Regime Fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430;
- (xxiii) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: Os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxiv) *Os Empreendimentos Destinação objeto do crédito têm "habite-se"*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxv) *Os Empreendimentos Destinação estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxvi) *Código ISIN*: BRIMWLCRIO53
- (xxvii) *Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos*: Não há, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI;
- (xxviii) *Classificação ANBIMA dos CRI*: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "Híbrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e

Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;

(xxix) *Duration dos CRI*: Aproximadamente 3,05 anos, calculado em 02 de julho de 2025;

(xxx) *Número de Ordem*: O Presente Termo representa a emissão de número de ordem 281 (duzentos e oitenta e um) da Emissora;

(xxxi) *Revolvência*: Não aplicável;

(xxxii) *Direito ao Recebimento*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e

(xxxiii) *Vantagens e Restrições dos CRI*: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para:

- (i) distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e
- (ii) negociação no mercado secundário, no Módulo CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Nos termos da regulamentação vigente, os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados.

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada (a) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) por extrato emitido pelo

Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

- 4.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").
- 4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.4 acima, o não comparecimento do 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
- 4.6. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e os recursos depositados na Conta Centralizadora:
- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;

- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Cálculo da Remuneração: Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, e limitado a 109% (cento e nove por cento). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), caso aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão é considerada com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que 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;

- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e
- (a) Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 7 (sete), considerando que os dias decorridos entre o dia 7 (sete) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

4.7.1. Período de Ausência da Taxa DI: Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e/ou aos CRI, previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.7.2. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) dias da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

4.7.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente

utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

4.7.4. Na hipótese prevista na Cláusula 4.7.2 acima, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, a Devedora resgatará a totalidade das Debêntures, e consequentemente, dos CRI, com seu consequente cancelamento, na Data de Vencimento dos CRI ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Especial ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), caso em que a taxa a ser utilizada para cálculo da Remuneração será equivalente à última Taxa DI divulgada, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Securitizadora e aos Titulares de CRI quando do referido resgate.

4.8. Local e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

4.9.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento

dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

(i) Pagamento das Despesas da Operação, em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

(iii) Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver e, consequentemente, dos CRI;

(iv) pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, consequentemente, dos CRI;

(v) pagamento de eventuais parcelas de amortização em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, consequentemente, dos CRI;

(vi) pagamento das parcelas de remuneração vincenda das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;

(vii) pagamento das parcelas de amortização vincenda das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;

(viii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures e, consequentemente, dos CRI; e

(ix) liberação de recursos remanescentes à Conta de Livre Movimentação, após a liquidação do Patrimônio Separado e a quitação integral de todas as Obrigações Garantidas, conforme aplicável.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

4.12. Destinação dos Recursos:

4.12.1. *Destinação de Recursos pela Emissora*. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para a subscrição e integralização das Debêntures.

4.12.2. *Destinação de Recursos pela Devedora.* Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão da Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, pela Devedora diretamente e/ou pelas empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, identificadas no Anexo I ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI, em 19 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI ("Destinação dos Recursos").

4.12.3. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no na tabela 2 do Anexo VI deste Termo de Securitização e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 4.12.4 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

4.12.4. O Anexo VI deste Termo de Securitização contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar a Escritura de Emissão ou este Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

4.12.5. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela

Securitizadora se não houver objeção por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

4.12.6. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

4.12.7. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.12.8. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 30 de janeiro de 2026, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cópia das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas comerciais (conforme o caso) e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de

obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto neste Termo de Securitização.

4.12.9. Uma vez atingido o valor da destinação do Valor Total das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente nos termos da Cláusula 4.12.8 acima e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.12.8 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, à Securitizadora, o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

4.12.10. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.12.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

4.12.12. Para os fins deste Termo, fica certo e disposto que a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

4.12.13. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 5 do Anexo VI deste Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

4.12.14. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, que é controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização dos CRI destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Destinação, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas, nos termos da Cláusula 4.12.5 acima.

4.12.15. Os recursos referentes aos Empreendimentos Destinação, se for o caso, serão transferidos para as SPEs Investidas pela Devedora, a seu exclusivo critério, por meio de: (i) aumento de capital da SPE Investida (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC da SPE Investida; (iii) operações de mútuo entre Emissora e SPE Investida; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

4.12.16. Para fins desta Cláusula 4.12, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pelos Titulares de CRI.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.14. Classificação de Risco: Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Regime de Colocação. Nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão ("Garantia Firme"), sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos, conforme aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

5.2. Plano de Distribuição. Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

5.2.1. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições

financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.

5.2.2. O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

5.2.3. A Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

- 5.3. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").
- 5.4. Reservas e Procedimento de Bookbuilding. O Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, para definição da alocação dos CRI a serem emitidos, nas condições previstas no Contrato de Distribuição.
- 5.5. Início da Oferta. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.
- 5.6. Prazo de Colocação. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
- 5.7. Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
- 5.8. Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para

desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

- 5.9. Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada (a) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) por extrato emitido pelo escriturador dos CRI em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.
- 5.10. Agente Liquidante. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.
- 5.11. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60, sendo certo que prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.
- 5.12. Substituição dos Prestadores de Serviço. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o

Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Agente Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso.

5.12.1. Nos casos previstos na cláusula acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

5.12.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

5.12.3. A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de

Securitização (SSE).

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. *Eventos de Vencimento Antecipado.* Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

6.1.1. *Eventos de Vencimento Antecipado Automático.* A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.1 e na Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento, observado o prazo de cura específico, se houver;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;
- (iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora da Devedora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada da Devedora" ou "Controlada"), ou por eventuais sociedades que venham a ser coligadas da Devedora ("Coligada da Devedora" ou "Coligada");
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou

promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;

- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da SPE e/ou das Controladas da Devedora, exceto pela extinção de Controladas da Devedora após o atingimento do propósito específico previsto no objeto social de cada Controlada da Devedora, considerando para tanto a alienação e/ou venda da totalidade do empreendimento imobiliário de titularidade da respectiva Controlada da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de (e.i) recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou (e.ii) tutela cautelar preparatória ou medidas antecipatórias, independente do deferimento, com efeitos de recuperação judicial e/ou de recuperação extrajudicial ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente ao processo de recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente, em qualquer caso, formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação Societária"), observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia e expressa aprovação da Emissora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, exceto se (a) realizada entre sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora; e, cumulativamente, o controle da Devedora permaneça, direta ou indiretamente, com o Fiador; ou (c) uma oferta pública, envolvendo a venda de ações ao público em geral, incluindo um IPO, ofertas públicas subsequentes (follow-ons) e vendas secundárias de ações (no âmbito de uma oferta pública);
- (vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário indireto da Devedora e/ou da SPE, pelos atuais controladores da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, bem como no caso de qualquer

alteração do controle acionário indireto, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que eventual novo acionista da Devedora deverá estar cumprindo integralmente a Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão) e as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão), e, em qualquer caso, o controle da Devedora deverá permanecer, direta ou indiretamente, com o Fiador;

- (viii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou das Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e/ou valor equivalente em outras moedas;
- (ix) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, desde que a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que o descumprimento não pecuniário somente será considerado para fins desse item (ix) caso a Devedora tenha sido comunicada sobre o respectivo descumprimento e observados os prazos de cura aplicáveis;
- (x) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos;
- (xi) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xii) em caso de insolvência, incapacidade, prisão ou morte do Fiador, exceto se, no prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal fato, a Devedora apresentar uma ou mais possibilidades de substituição da Fiança do Fiador ("Nova Garantia") e tal Nova Garantia seja aprovada por meio de Assembleia Especial, observados os prazos e quóruns previstos neste Termo de Securitização.

6.1.2. *Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.* Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.2 e na Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado

das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) inclusão da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou Controladas no Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;
- (iii) alteração do objeto social da Devedora e/ou da SPE, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora e/ou da SPE;
- (iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;
- (v) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador e/ou por qualquer Controlada, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;
- (vi) protesto de títulos contra a Devedora, a SPE e/ou contra o Fiador, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da intimação da Devedora, da SPE e/ou do Fiador, conforme o caso: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial, ou (iv) for validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro;

- (vii) inadimplemento de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou administrativa definitiva, que não esteja sendo objeto de contestação judicial para a qual tenha sido concedido efeito suspensivo, contra a Devedora, a SPE, o Fiador e/ou as Controladas, não sanada em 15 (quinze) Dias Úteis e que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (viii) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora e/ou da SPE, que resulte na perda efetiva, pela Devedora e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora e/ou da SPE;
- (ix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou pela SPE, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso. Estão excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora e/ou da SPE, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora e/ou da SPE;
- (x) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xi) contratação, pela SPE, de dívidas, empréstimos, financiamentos ou mútuos, na qualidade de devedora, e a outorga de garantias fidejussórias a favor de terceiros, inclusive partes relacionadas;
- (xii) descumprimento, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, do Índice de Liquidez Geral ("ILG"), apurado conforme metodologia de cálculo prevista abaixo, que deverá ser superior ou igual a 1,30 (um inteiro e trinta centésimos), apurado mensalmente pela Emissora com base em dados gerenciais enviados pela Devedora à Emissora, acompanhados de memória de cálculo, todo dia 20 (vinte) ("Data de Verificação do ILG");

Índice de Liquidez Geral = [Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana + Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana + (0,50 x Estoque do Oceana)] / saldo devedor dos CRI

Para fins deste Termo de Securitização:

DocuSigned by

 Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA:74788370000

“Índice de Liquidez Geral” significa, para cada período de verificação, o resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana (a.2) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana; (a.3) 0,50 x Estoque do Oceana pelo (b) saldo devedor dos CRI do respectivo período;

Sendo que:

“**Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana**” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento até a verificação da Entrega das Chaves.

“**Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana**” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento após a verificação da Entrega das Chaves.

“**Estoque do Oceana**” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, o valor total correspondente às Unidades ainda não vendidas.

(xiii) pagamento, pela SPE, de dividendos, juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações ou qualquer outro pagamento e/ou distribuições aos acionistas, exceto (a) por eventuais distribuições que tenham por finalidade exclusiva a compensação de eventuais créditos a serem detidos pela SPE contra a Devedora, em razão da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Cláusula 7.3 abaixo, ou (b) caso observado, de forma cumulativa, os seguintes requisitos:

a. A Devedora, a SPE e o Fiador devem estar adimplentes com todas as obrigações, pecuniárias ou não, assumidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;

b. O resultado da divisão da soma de (i) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana e (ii) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana dividida pelo saldo devedor dos CRI na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,10x (um inteiro e dez centésimos);

c. O resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Saldo de caixa da SPE e (a.2) Parcelas Pré Chaves dos Recebíveis do Oceana pelo (b) Custo a Incorrer SPE Oceana apurado na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimos);

Para fins deste Termo de Securitização:

“Custo a Incorrer SPE Oceana” significa, o custo total para realização das obras de desenvolvimento e implementação do Empreendimento Imobiliário Oceana, conforme apurado pela Devedora e verificado pela Emissora mediante apresentação de memória de cálculo pela Devedora, sendo certo que o Custo a Incorrer SPE Oceana na data de assinatura da Escritura de Emissão é de R\$ 508.464.115,42 (quinhentos e oito milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e quinze reais, e quarenta e dois centavos); e

Para fins de clareza, a Devedora e a SPE não possuem a obrigatoriedade de observância dos índices mencionados neste item (xiii) ao longo da vigência da emissão das Debêntures. Tais índices somente deverão ser observados e comprovados à Emissora no caso previsto neste item (xiii).

- (xiv) Não manutenção, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, da relação entre (i) a Dívida Líquida Consolidada da Devedora (conforme definida abaixo) somada à Dívida Líquida da LBC (conforme definida abaixo) e à Dívida Líquida da LT (conforme definida abaixo) e (ii) o Patrimônio Líquido da Devedora (conforme definido abaixo) (“DL/PL”) em patamar inferior a 50% (cinquenta por cento), apurada anualmente pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, acompanhados de memória de cálculo, em até 05 (cinco) dias após o envio dos documentos para aferição.

Para fins deste Termo de Securitização:

“Dívida Líquida Consolidada da Devedora” significa (i) o saldo devedor atualizado das debêntures da Devedora, subtraindo (ii) a posição consolidada do caixa da Devedora.

“Dívida Líquida da LBC” significa o saldo devedor atualizado de Nota Comercial emitida pela LBC Investimentos e Participações Ltda., o qual constitui lastro de uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

“Dívida Líquida da LT” significa o somatório de curto e longo prazos (a) dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras da LT Investimentos e Participações Ltda.; (b) dos empréstimos e financiamentos da LT Investimentos e Participações Ltda contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures ou instrumentos similares no mercado de capitais, tudo em conformidade com as práticas contábeis vigentes.

“Patrimônio Líquido da Devedora” significa o total do Patrimônio Líquido da Devedora.

- 6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as Debêntures, e consequentemente os CRI, tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4. abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Especial.
 - 6.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1. acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora com cópia ao Agente Fiduciário, comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.
- 6.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2. acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Especial visando a deliberar acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula 14 abaixo.
 - 6.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Especial referida na Cláusula 6.3. acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Especial.
- 6.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.
- 6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o valor descrito na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial, conforme o caso.
- 6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e,

consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial

7. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI.

7.1.1. Não será admitido o resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

7.2.1. Deverá ocorrer o resgate antecipado obrigatório dos CRI

(a) nas hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures previstas na Cláusula 4.7.4 acima e na Cláusula 4.17.2 da Escritura de Emissão, sendo certo que, nesse último caso, o resgate antecipado facultativo dos CRI deverá ser realizado de forma que os Titulares de CRI recebam todos os pagamentos líquidos de quaisquer tributos que venham a incidir sobre os CRI, de forma que a Devedora arcará com quaisquer encargos, tributos e/ou multas decorrentes da descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI; e

(b) na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, conforme prevista na Cláusula 6 acima.

7.3. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.3.1. Em caso de oferta de resgate antecipado proposta pela Devedora nos termos da Cláusula 5.2.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

7.3.2. A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada aos Titulares de CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados, que deverá ser uma Data de Pagamento de Remuneração; (c) a forma e o prazo de manifestação à Securitizadora; (d) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à adesão da totalidade, ou de um número mínimo dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado, a ser definido pela Devedora, sendo certo os CRI dos Titulares de CRI que não aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não serão objeto de resgate; e (e) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado").

7.3.3. Os Titulares de CRI deverão, individualmente, optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em relação aos CRI de sua titularidade. A Securitizadora deverá e somente poderá aderir à oferta obrigatória de resgate antecipado das Debêntures em relação aos Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora deverá aderir à oferta de resgate antecipado das Debêntures em relação ao número de Debêntures equivalente ao número de CRI detidos por tais Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas no Edital de Oferta de Resgate Antecipado.

7.3.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não

poderá ser negativo.

7.3.5. Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

7.3.6. O pagamento dos CRI a serem resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado dos CRI o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.3.7. Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

7.3.8. Caso a quantidade de CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de CRI estabelecida pela Devedora no Edital de Oferta de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures e, consequentemente, os CRI.

7.4. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

7.4.1. Após o cumprimento dos itens (i) a (vii) da cláusula 4.10 acima, todos os valores referentes aos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido na Escritura de Emissão) depositados na Conta Vinculada, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, deverão ser utilizados para amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI, a qual estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.4.2. A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser, obrigatoriamente, uma data de pagamento de Remuneração.

8. REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos

termos do Anexo III deste Termo de Securitização.

- 8.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, 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 Emissora.
- 8.3. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, 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 ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.
- 8.4. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.
- 8.5. Credores da Emissora: Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.
- 8.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo- lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

8.7. Responsabilidade: O Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 9 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 abaixo; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.7.1. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.7.2. Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

8.7.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

8.8. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

8.8.1. A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.

8.8.2. Na hipótese da cláusula acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, se for o caso.

8.8.3. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-

ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.8.4. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

8.8.5. 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, pode haver a emissão de nova série de CRI, mediante a realização de Assembleia Especial, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

8.8.6. Na hipótese prevista acima, após a aprovação pelos Titulares de CRI, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

8.8.7. Caso aprovado pelos Titulares de CRI, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

8.8.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

8.8.10. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado será 31 de março de cada ano.

9. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Sem prejuízo do disposto na

Cláusula 8.8.4 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

9.1.1. O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

9.1.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.1.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

9.1.4. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

9.1.5. Os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias 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.

9.1.6. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos

procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

9.1.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta Centralizadora, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo.

9.2. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

9.2.1. Em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, 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 manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, 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.

9.2.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 9.2.1 acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

9.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela

Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10. DESPESAS

10.1. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 da Escritura de Emissão (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Despesas Flat") serão retidos pela Securitizadora quando do desembolso do Valor do Total das Debêntures, na data de desembolso, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, com os recursos do Patrimônio Separado, pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão:

- (a) a remuneração do Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização;
 - (i) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R\$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
- (b) 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;
- (c) todas as despesas com Assembleia Especial, 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 Especial, se for o caso;
- (d) despesas extraordinárias:
 - (i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais

e/ou na realização de Assembleias Especiais, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de Assembleias Especiais extraordinárias, (ii) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho de gestão; (iii) R\$1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais) por hora de trabalho para cada verificação de *covenants*; (iv) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais de gestão, além de custos e demais despesas atreladas a qualquer ação judicial, por nova ação judicial envolvendo a Devedora e que também venha a envolver a Emissora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (v) R\$ R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, mais o custo de auditoria jurídica e financeira da nova carteira. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI e reajustados pela variação positiva do Índice Geral de Preços Mercado ("IGP-M/FGV");

- (ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (iii) sem prejuízo do previsto na alínea (i) 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) demais custos, nos seguintes termos:

- (i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a

sua administração;

- (ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
- (vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou na Escritura de Emissão;
- (viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;
- (ix) 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; e
- (x) 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.

10.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por

deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário 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.

- 10.3. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.
- 10.4. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, e permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados.
- 10.5. 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 acarretaram a retenção e a provisão para cobrir tais despesas.
- 10.6. 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.
- 10.7. 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.
- 10.8. *Fundo de Despesas.* Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta Centralizadora no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e

integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

- 10.9. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; e (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas ("Valor do Fundo de Despesas").
- 10.10. No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.
- 10.11. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.
- 10.12. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.
- 10.13. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 10.14. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar

aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

- 10.15. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.
- 10.16. Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.
- 10.17. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.
- 10.18. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.
- 10.19. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.
- 10.20. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

11. RISCOS

11.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução CVM 80;
- (ii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 11.076, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;
- (iii) está devidamente autorizada a celebrar os Documentos da Operação, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) os representantes legais que assinam o Contrato de Distribuição, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (vi) os Créditos Imobiliários destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro para a Emissão e será mantido no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (x) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xi) a celebração pela Emissora do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (xii) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;
- (xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (xiv) respeita a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento do Valor Total das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, não implicará na violação da Legislação Socioambiental, bem como declara que (i) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; (ii) não foi condenada, até a presente data, na esfera judicial ou

DocuSigned by

 Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA;74788370000

administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição, ou (b) crime contra o meio ambiente;

- (xv) os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Emissão, e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos Créditos Imobiliários e aos CRI, não contendo declarações falsas, incorretas ou imprecisas ou omissões de fatos relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;
- (xvi) as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos relevantes;
- (xvii) assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xviii) as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;
- (xix) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico financeira, reputação, condições de quaisquer natureza ou de suas atividades;
- (xx) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xxi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xxii) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora,

constituindo uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxiii) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora; e

(xxiv) a Emissora, suas controladas, seus funcionários e administradores, agindo em seu nome e benefício, respeitam a Legislação Anticorrupção.

12.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão a:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;
- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;
- (v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou de sua identificação;
- (vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios Controladores e pela própria Securitizadora;

- (vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos das Debêntures;
- (viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (ix) quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, verificar se o montante atribuído à Devedora representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;
- (x) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;
 - (b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (xi) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora;
- (xii) manter a Escritura de Emissão e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures representados pela CCI, vinculados aos CRI:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (xiii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (xiv) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;
- (xv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora,

assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;

- (xvi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;
- (xvii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme ordem de pagamentos descrita na Cláusula 4.10 acima;
- (xviii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;
- (xix) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;
 - (b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por

este contratado às expensas do Patrimônio Separado), 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;

- (e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (f) na mesma 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, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- (h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário devidamente acrescido da Remuneração; (2) valor atualizado dos Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e (4) posição do Fundo de Despesas; e
- (j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O

referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.

- (xx) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;
- (xxi) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;
- (xxii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xxiii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xxiv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável da pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xxv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar

os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xxvii) manter:

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

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

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

(d) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente

(xxviii) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas da Devedora, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Agente Liquidante;

(xxix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxx) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxxi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer evento de inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas

aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

- (xxxiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (xxxiv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;
- (xxxv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xxxvi) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente Liquidante, o Auditor Independente e o sistema de distribuição dos CRI;
- (xxxvii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;
- (xxxviii) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;
- (xxxix) envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição, se possível mediante condição contratual específica;
- (xl) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança

ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e/ou de incentivo à prostituição, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

- (xli) não realizar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;
- (xlii) não violar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção, conforme aplicável;
- (xliii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xliv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60;
- (xlv) recorrer e/ou pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação e da regulamentação vigentes;
- (xlvi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à

Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

- (xlvii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (xlviii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiados no Custodiante;
- (xlix) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;
- (l) cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (li) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;
- (lii) proceder à publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Encerramento, da Lâmina da Oferta e dos comunicados ao mercado da Oferta, conforme existentes, às expensas da Devedora;
- (liii) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;
- (liv) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;
- (lv) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo de vigência dos CRI;
- (lvi) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e à Devedora, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e do Coordenador Líder, em conjunto, possa vir a afetar a

decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão dos CRI, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e quaisquer outras informações relevantes;

- (lvii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (lviii) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;
- (lix) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de (a) revelar informações relativas à Oferta, 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 Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito do Coordenador Líder;
- (lx) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado e aos Investidores no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes deste Termo de Securitização, do Formulário de Referência e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, notificar por escrito tal fato ao Coordenador Líder em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência;
- (lxi) declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

DocuSigned by

 Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA/74788370000

- (Ixii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito de qualquer um do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;
- (Ixiii) disponibilizar o Prospecto Preliminar no seu endereço na internet, observadas as instruções do Coordenador Líder, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e a Devedora;
- (Ixiv) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;
- (Ixv) disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na internet a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;
- (Ixvi) manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização dos CRI, as declarações prestadas na Cláusula 12.1 acima;
- (Ixvii) cumprir com a Legislação Socioambiental, adotando 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, obrigando-se, ainda, a proceder, e exigir que a proceda, a 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, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição;
- (Ixviii) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros,

que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492), Lavagem de Dinheiro (Lei 9.613) e Legislação Anticorrupção; (e) fazer qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil e/ou trabalho escravo e/ou de incentivo à prostituição e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente; e

(Ixi) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

12.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

- (i) 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;
- (iv) 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.

12.4. *Vedações aplicáveis à Emissora.* A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

DocuSigned by

 Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA/74788370000

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) ser instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse, nos termos no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (v) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis;
- (vi) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;
- (vii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) o representante legal do Agente Fiduciário que assinam este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (ix) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) ter verificado a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo

certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

- (xi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;
- (xii) ter recebido todos os documentos que possibilitaram, até o presente momento, o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização; e
- (xiv) não possuir qualquer relação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (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 toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo;
- (xi) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, 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, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo

mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

13.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas no Termo de Securitização.

13.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: (i) uma parcela de implantação

no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação; e (iv) por cada evento de verificação da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.4.1. Em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, que implique a necessidade de (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à emissão, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: (a) R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; (b) R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível II; e (c) R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem do Analista de nível III.

13.4.2. A remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima.

13.4.3. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d)

conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.4.4. Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

13.4.5. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada 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.

13.4.6. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

13.4.8. As parcelas citadas 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), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente

Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.4.9. As parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

13.4.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.4.11. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário 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 negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria 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 Devedora 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 judiciais 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 Emissora e ou Devedora, 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/CETIP.

13.4.12. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.4.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário 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.

13.4.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim, nos termos da Cláusula 14.

- 13.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo.
- 13.6. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 13.7. Aditamento ao Termo: A substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.
- 13.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 acima.
- 13.9. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.
- 13.10. 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 Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.
- 13.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.12. O Agente Fiduciário não 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, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.13. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Realização das Assembleias: Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, bem como na Resolução CVM 81.

14.1.1. Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

- (iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;
- (v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii) alteração da Remuneração; e
- (viii) as matérias previstas na Cláusula 14.8.1 abaixo.

14.1.2. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.4. Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.5. Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário

assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.2. Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pela CVM.

14.3. Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 14.3.1 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável, conforme o caso, à primeira ou segunda convocação previsto nesta cláusula.

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

14.3.2. As informações requeridas na Cláusula 14.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que

conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.3. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

14.3.4. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.3.5. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

14.3.6. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.7. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

14.4. Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito

pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

14.5. Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia e desde que aprovados pelo Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial.

14.6. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.7. Instalação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, conforme o caso, em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em segunda convocação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização.

14.8.1. A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

14.8.2. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 14.8 acima:

(i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas deste Termo;

- (ii) as alterações relativas: (i) à redução da Remuneração e, consequentemente, da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos neste Termo de Securitização, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula 14; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, em benefício da Emissora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, **(i)** 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação; e
- (iii) os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

14.8.3. A deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

14.8.4. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

14.8.5. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, as deliberações sobre as normas de administração ou

liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação de Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

14.8.6. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 14.1.3 acima, dependerão da aprovação de Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

14.8.7. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, observado o previsto nesta Cláusula 14.

14.9. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que o Coordenador Líder não se enquadra no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.9.2. Não se aplica a vedação descrita na cláusula acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

14.9.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

14.9.4. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas

neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

- 14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos desta Cláusula 14. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.
- 14.11. Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que 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 Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.
- 14.12. Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Fundos.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.
- 14.13. Dispensa de Assembleia Especial para Alteração deste Termo: Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 19.4 abaixo. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração deste Termo nos termos da cláusula acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.
15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

- 15.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

- 15.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).
- 15.3. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- 15.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689.
- 15.5. Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente

para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.

- 15.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.
- 15.7. 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 pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.
- 15.8. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.
- 15.9. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
- 15.10. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição

à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

- 15.11. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.
- 15.12. A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.
- 15.13. O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 ("PLP 68/24"), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação relativas ao PIS e COFINS acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

- 15.14. Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.
- 15.15. Apesar do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.
- 15.16. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou

domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4º, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

IOF

15.17. *IOF/Câmbio.* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.18. *IOF/Títulos.* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

16. PUBLICIDADE

16.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

16.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

17. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados, pela Emissora, na B3 ou à entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, e serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

18. COMUNICAÇÕES

18.1. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

I. para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162,
Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo - SP
At.: Departamento de Gestão e Departamento
Jurídico
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

II. para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agente fiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

18.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos

endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emissora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

- 18.3. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.
- 18.4. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website; ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).
- 18.5. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.
- 18.6. Para fins deste instrumento, "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão 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 efeitos semelhantes.
- 19.2. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização

integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

- 19.3. Ausência de Novação: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. 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.
- 19.4. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo ou aos demais Documentos da Operação, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo, e não altere a Remuneração ou o fluxo dos CRI: (i) modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) ocorrência de erro formal; (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 18.1 acima; ou (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta.
- 19.5. Cessão: É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares de CRI.
- 19.6. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

19.7. Assinatura Eletrônica: Para fins artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem e concordam expressamente com a assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos, por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos. Este Termo de Securitização deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes o celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o presente Termo de Securitização em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 04 de julho de 2025.

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DecuSigned by
Enrique Juan Wu
Assented por: ENRIQUE CHEN WU 1881084171
CPF: 1881084171
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2023 | 15:12:25 BRT
O: ICF Brasil, OJ: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
E: RFB
Emissão: AC SAFERWEB RFB v3
479322285324460

DecuSigned by
Luiza de Meleiroff Reis
Signed By: LUIZA HEINRICH ROFF REIS 1222779074
CPF: 1222779074
Signing Time: 04/07/2023 | 15:11:44 BRT
O: ICF Brasil, OJ: VideoConferencia
E: RFB
Emissão: AC Contagem RFB Q3
124458894734695

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DecuSigned by
Ana Clara Vieira Lourenço
Assented por: ANA CLARA DOPRA LOURENCO 4268717833
CPF: 4268717833
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2023 | 15:12:43 BRT
O: ICF Brasil, OJ: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
E: RFB
Emissão: AC SAFERWEB RFB v3
4858939164542

DecuSigned by
Vitoria Guimarães Reis
Assented por: VITORIA GUIMARAES REIS 42947911845
CPF: 42947911845
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2023 | 15:15:49 BRT
O: ICF Brasil, OJ: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
E: RFB
Emissão: AC SAFERWEB RFB v3
485233816111695

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO I – TABELA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	19/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	17/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
3	17/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
4	19/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
6	19/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	18/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	17/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	19/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	17/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	17/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	19/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	17/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	19/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	18/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	17/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	19/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
19	17/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	17/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	19/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	19/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	17/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	19/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	18/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	17/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	19/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	18/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	17/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	19/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
31	17/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	17/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	19/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	17/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	20/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	19/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	17/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	19/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	18/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	21/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	19/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	17/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO

43	19/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	19/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	18/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	17/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	19/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	18/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	17/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	19/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	17/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	21/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	19/12/2029	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2025				
SÉRIE	Única	NÚMER O	01	TIPO DE CCI		INTEGRA L	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207							
COMPLEMEN TO	16º andar, Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMEN TO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: CFL INC PAR S.A.							
CNPJ/MF: 08.117.803/0001-32							
ENDEREÇO: Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825							
COMPLEMEN TO:	Conj. 1008	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	91.330-001
4. TÍTULO:							
O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.</i> ” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 04 de julho de 2025 entre a CFL INC PAR S.A. , sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“ CVM ”), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ CNPJ ”) sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (“ Junta Comercial ”) sob o NIRE nº 43300065006 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora							

perante a CVM, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 1ª (primeira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.						
5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding, conforme definido no "Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").						
6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:						
Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO						
7.1. PRAZO				Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029.		
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO				O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. As Debêntures farão jus a juros		

	remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, <i>over extra</i> grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), a ser definido no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e limitado a 109% (cento e nove por cento) (“Remuneração”).
7.3. DATA DE VENCIMENTO	17 de dezembro de 2029
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos moratórios incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de

	Emissão, sem carência, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão (<u>"Datas de Pagamento da Remuneração"</u>).
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), declara, nos termos (a) do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), (b) do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e (c) do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em série única, lastreados em créditos imobiliários devido pela CFL Inc Par S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), contém, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterà, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" ("Termo de Securitização") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos

Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA");

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e (iv) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 4 de julho de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses de Agente Fiduciário Cadastrado na CVM)

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira)
Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única
Número da Série: Série Única
Emissor: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Quantidade: 160.000 (cento e sessenta mil) CRI.
Espécie: N/A
Classe: Não aplicável
Forma: Nominativa

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, para todos os fins e efeitos, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 4 de julho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

-----	-----
Nome:	Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural"*, celebrado, em 04 de julho de 2025 entre a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, foi emitida ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora"), por força das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora ("Debêntures"), nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A."* ("Escritura de Emissão"), representada pela CCI ("Crédito Imobiliário"), DECLARA, que lhe foi entregue para custódia (i) 1 (uma) via da Escritura de Emissão; (ii) 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; (iii) uma via dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); e (iv) 1 (uma) via do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A."*, celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em série única, da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os

CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Emissora o regime fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

São Paulo, 4 de julho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite- se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Lastro	Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Imóvel Lastro conforme cronograma semestral constante do Anexo II a esta Escritura (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures da presente Emissão dividido por Imóvel Lastro (*)
Oceana	Aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	508.464.115,42	200.000.000,00	100%
Total	-	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	200.000.000,00	200.000.000	100 %

⁽¹⁾ Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional. O valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional. Caso a Opção de Lote Adicional não seja integral ou parcialmente exercida, os valores serão ajustados para refletir o montante final da Emissão.

ANEXO VII – TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00	R\$ -	R\$ 14.169,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	R\$ -	R\$ 2.830,00	0,00%
B3 CETIP	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 49.000,00	0,00%	R\$ 49.000,00	R\$ -	R\$ 49.000,00	0,02%
B3 CETIP	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ -	R\$ 2.000,00	0,00%
B3 CETIP	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 4.915,00	0,00%	R\$ 4.915,00	R\$ -	R\$ 4.915,00	0,00%
IBBA	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o Contrato de Distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	R\$ -	R\$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 2.800,00	9,65%	R\$ 3.099,06	R\$ -	R\$ 3.099,06	0,00%
Machado Meyer	Assessor Legal	FLAT	R\$ 155.000,00	9,25%	R\$ 170.798,90	R\$ -	R\$ 170.798,90	0,09%
Cescon	Assessor Legal	FLAT	R\$ 165.000,00	9,25%	R\$ 181.818,18	R\$ -	R\$ 181.818,18	0,09%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	R\$ -	R\$ 4.780,69	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	R\$ -	R\$ 17.927,57	0,01%
Vortex	Escriturador dos CRI	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortex	Agente de Liquidação	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,01%
Vortex	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
Vortex	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	R\$ -	0,00%

BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.944,50	14,25%	R\$ 4.600,00	R\$ 4.600,00	R\$ -	0,00%
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.800,00	9,65%	R\$ 3.099,06	R\$ 37.188,72	R\$ -	0,02%
A definir*	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 3.780,00	0,00%	R\$ 3.780,00	R\$ 45.360,00	R\$ -	0,02%
B3 CETIP	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00	R\$ 19.200,00	R\$ -	0,01%
Total					R\$ 534.802,12	R\$ 142.249,87	R\$ 491.163,08	0,32 %

**A contratação da Conta Vinculada será posteriormente a data de liquidação conforme cls. 2.2.1 do Contrato de Cessão Fiduciária.*

ANEXO VIII – MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

Denominação do Empreendimento	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Lastró Recursos						
Total Utilizado No Semestre						
Total Devido						

ANEXO IX – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantid ade	Remuner ação	Emiss ão	Séri e	Data de Emissão	Vencime nto	Apelido	Inadimplem ento no Período	Garantias
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17B00486 06	R\$ 30.957.851, 10	200	IPCA + 10,0000 %	1	32	06/02/2 017	20/09/2 025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo, Fiança, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17A08991 47	R\$ 69.913.663, 581	69913	IPCA + 6,2988 %	4	5	12/01/2 017	12/01/2 027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17H01636 63	R\$ 11.000.000, 00	11000	IPCA + 10,0000 %	4	290	15/08/2 017	12/06/2 041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	17I014230 7	R\$ 70.572.075, 40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	11	15/09/2 017	05/09/2 027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17G16748 56	R\$ 18.483.737, 087	369	IGPM + 11,0000 %	4	7	17/07/2 017	07/10/2 022	SAINT FRANCIS	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17I014263 5	R\$ 70.572.075, 40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	12	15/09/2 017	05/09/2 027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17B00486 22	R\$ 12.644.756, 00	200	IPCA + 23,0600 %	1	33	06/02/2 017	20/09/2 025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo, Fiança, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17B00486 24	R\$ 21.798,034	21	IPCA + 13,6500 %	1	34	06/02/2 017	20/09/2 025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo, Fiança,

												Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18D06988 77	R\$ 80.000.000, 00	8000	CDI + 2,0000 %	1	27	10/04/2 018	17/04/2 028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18G07053 08	R\$ 80.500.000, 00	80500	IPCA + 7,2500 %	1	29	13/07/2 018	25/07/2 033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19B01779 68	R\$ 110.000.000 ,00	110000	CDI + 1,7000 %	1	31	15/02/2 019	15/02/2 029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19E01717 53	R\$ 44.975.609, 861	44975	IPCA + 7,5000 %	4	35	10/05/2 019	10/05/2 024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19E02991 99	R\$ 51.013.769, 467	5101	IPCA + 7,0000 %	4	32	06/05/2 019	10/05/2 030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19G08011 97	R\$ 28.000.000, 00	28000	IPCA + 12,0000 %	4	45	23/07/2 019	28/08/2 027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA	19H03584 99	R\$ 19.123.217,	63	10%	4	46	27/08/2 019	28/06/2 037	PULVERIZAD O	Adimplente	Alienação Fiduciária

Agente Fiduciário

Securizadoras

	DE SECURITIZ ACAO		82									de Imovel, Fundo, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	191073956 0	R\$ 237.663.247 ,85	237661	CDI + 2,0000 %	4	47	14/10/2 019	18/09/2 029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	191073970 6	R\$ 25.241.041, 042	25241	CDI + 3,0000 %	4	48	14/10/2 019	18/09/2 029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	191073970 7	R\$ 50.000.000, 00	50000	CDI + 5,0000 %	4	49	14/10/2 019	18/09/2 029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

												de Quotas, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19K09816 79	R\$ 80.000.000, 00	80000	IPCA + 6,0000 %	4	54	14/11/2 019	16/12/2 031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19K09816 82	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 7,0000 %	4	55	14/11/2 019	16/12/2 031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19K10336 35	R\$ 27.000.000, 00	27000	IGPM + 9,6000 %	4	56	18/11/2 019	19/01/2 032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19K10568 88	R\$ 115.000.000 ,00	115000	CDI + 8,6400 %	4	52	21/11/2 019	21/11/2 031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19L083885 0	R\$ 78.635.000, 00	78635	IPCA + 4,3500 %	4	57	12/12/2 019	14/10/2 030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19L081626 6	R\$ 21.944.579, 98	21944	IPCA + 11,0000 %	4	61	05/12/2 019	30/07/2 026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19L083876 5	R\$ 60.471.000, 00	60471	CDI + 1,7500 %	4	63	18/12/2 019	18/12/2 034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	19L088227 8	R\$ 80.119.917, 94	80110	IPCA + 6,0000 %	4	51	10/12/2 019	15/02/2 035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de

	ACAO											Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20A07970 60	R\$ 145.000.000 ,00	145000	CDI + 2,5000 %	4	65	10/01/2 020	15/08/2 029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20A07971 73	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 4,0490 %	4	68	10/01/2 020	15/08/2 029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19L098720 8	R\$ 26.979.654, 61	26979	IPCA + 8,6464 %	4	67	30/12/2 019	10/10/2 034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	20A08383 78	R\$ 90.000.000, 00	90000	127,0000 % CDI	4	66	20/01/2 020	24/01/2 030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Agente Fiduciário

Securizadoras

	SECURITIZ ACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20A09524 98	R\$ 33.000.000, 00	33000	IPCA + 9,2500 %	4	70	16/01/2 020	23/02/2 034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20B08203 60	R\$ 70.000.000, 00	70000	CDI + 2,0000 %	4	78	14/02/2 020	30/01/2 030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20C09369 29	R\$ 30.055.000, 00	30055	IPCA + 6,5000 %	4	86	18/03/2 020	26/03/2 030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20D09429 92	R\$ 15.000.000, 00	15000	IPCA + 12,6800 %	4	104	24/04/2 020	20/04/2 030	JACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20D08095 62	R\$ 47.500.000, 00	47500	CDI + 7,0000 %	4	98	17/04/2 020	28/01/2 026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20E08402 54	R\$ 23.577.000, 00	23577	IGPM + 9,0000 %	4	107	13/05/2 020	14/05/2 030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20E08964 74	R\$ 11.000.000, 00	11000	IGPM + 9,0000 %	4	108	15/05/2 020	25/05/2 027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR	VIRGO	20G00004	R\$	5785	IGPM +	4	105	30/06/2	15/07/2	MUDE	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securitizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	64	5.785.215,5 6		9,5000 %			020	030			Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 2S4	R\$ 90.000.000, 00	90000	CDI + 2,5000 %	13	1	17/07/2 020	05/07/2 030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H00506 14	R\$ 24.750.000, 00	24750	IPCA + 12,0000 %	4	77	03/08/2 020	20/08/2 030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H00506 51	R\$ 7.850.000,0 0	7850	IPCA + 12,0000 %	4	81	03/08/2 020	20/08/2 030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H00517 49	R\$ 12.200.000, 00	12200	IPCA + 12,0000 %	4	82	03/08/2 020	20/08/2 030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H00517 54	R\$ 10.200.000, 00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	83	03/08/2 020	20/08/2 030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H06203 60	R\$ 16.000.000, 00	16000	IPCA + 10,5000 %	4	73	07/08/2 020	22/08/2 030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	201087190 6	R\$ 8.400.000,0 0	8400	IPCA + 9,0000 %	4	116	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	201087323 8	R\$ 2.100.000,0 0	2100	IPCA + 9,0000 %	4	117	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	201087354 5	R\$ 600.000,00	600	IPCA + 9,0000 %	4	119	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	201087327 3	R\$ 2.400.000,0 0	2400	IPCA + 9,0000 %	4	118	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	201087360 0	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 9,0000 %	4	120	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	201087363 3	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 9,0000 %	4	121	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	201090407 3	R\$ 5.292.000,0 0	5292	IPCA + 9,5000 %	4	106	23/09/2 020	18/09/2 030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J081232 5	R\$ 175.000.000 ,00	175000	CDI + 2,7500 %	4	134	22/10/2 020	19/10/2 026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J081234 3	R\$ 175.000.000 ,00	175000	CDI + 2,7500 %	4	135	22/10/2 020	19/10/2 026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J081230 9	R\$ 43.250.000, 00	43250	IPCA + 6,9500 %	4	136	27/10/2 020	02/12/2 030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J083680 8	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,0000 %	4	94	28/10/2 020	20/11/2 030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 3K7	R\$ 125.000.000 ,00	125000	IPCA + 5,5193 %	21	1	04/11/2 020	15/10/2 024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 3K9	R\$ 75.000.000, 00	75000	CDI + 4,2500 %	21	2	04/11/2 020	15/10/2 024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 2S5	R\$ 10.000.000, 00	10000	CDI + 20,0000 %	13	2	17/07/2 020	05/07/2 030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 3K0	R\$ 200.000.000 ,00	200000	IPCA + 4,4462 %	17	ÚNI CA	16/11/2 020	16/11/2 026	SSA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J090988 5	R\$ 26.000.000, 00	26000	IPCA + 6,5000 %	4	126	30/10/2 020	13/11/2 030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08340 79	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 13,9000 %	4	198	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20K05680 00	R\$ 90.652.000, 00	90652	IPCA + 7,5000 %	4	132	09/11/2 020	16/11/2 032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20K05714 87	R\$ 235.000.000 ,00	235000	IPCA + 5,3393 %	4	133	17/11/2 020	13/11/2 030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20K07133 15	R\$ 34.000.000, 00	3400	IPCA + 12,6800 %	4	145	18/11/2 020	24/11/2 025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20K08666 70	R\$ 99.759.000, 00	99759	IPCA + 7,0000 %	4	152	27/11/2 020	15/12/2 032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	20L045671 9	R\$ 50.400.000, 00	50400	CDI + 2,5000 %	4	158	07/12/2 020	20/12/2 035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L065408 6	R\$ 9.850.000,0 0	9850	IGPM + 7,3100 %	4	173	17/12/2 020	20/12/2 030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A07755 66	R\$ 3.642.500,0 0	36425	INCC-M + 11,5000 %	4	181	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A07755 92	R\$ 1.057.500,0 0	10575	INCC-M + 15,9400 %	4	182	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Agente Fiduciário

Securizadoras

												Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A07757 22	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	183	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08502 75	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	184	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08502 98	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	185	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21B00002 04	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	187	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08504 18	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	186	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	21A08504 62	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	188	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08505 92	R\$ 1.125.000,0 0	11250	INCC-M + 15,9400 %	4	190	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08505 74	R\$ 3.875.000,0 0	38750	INCC-M + 11,5000 %	4	189	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L087112 7	R\$ 9.955.000,0 0	9955	IGPM + 7,3100 %	4	202	01/02/2 021	20/01/2 031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaç ão, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L087109 3	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 11,5000 %	4	146	19/01/2 021	22/02/2 034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08265 15	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	147	19/01/2 021	22/02/2 034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08594 44	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	148	19/01/2 021	22/02/2 034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária

												de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08693 88	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	149	19/01/2 021	22/02/2 034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L005046 0	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	150	19/01/2 021	22/02/2 034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	21A06079 44	R\$ 3.420.000,0 0	3420	IPCA + 15,0000 %	4	161	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06079 52	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	162	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06079 58	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	163	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR	VIRGO	CRA02100	R\$	329000	IPCA +	23	1	15/02/2	18/02/2	COCAL III	Adimplente	Cessão

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	001	329.000.000 ,00		4,0563 %			021	026			Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 002	R\$ 151.000.000 ,00	151000	IPCA + 4,2095 %	23	2	15/02/2 021	15/02/2 028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21B01636 18	R\$ 12.500.000, 00	12500	15,7%	4	174	15/02/2 021	15/02/2 027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07106 82	R\$ 24.600.000, 00	24600	10%	4	222	23/03/2 021	29/11/2 038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07107 82	R\$ 3.000.000,0 0	3000	IPCA + 11,0000 %	4	212	23/03/2 021	28/01/2 039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05288 14	R\$ 1.000.000,0 0	1000	IPCA + 13,9000 %	4	192	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08228 19	R\$ 7.000.000,0 0	7000	IPCA + 11,0000 %	4	193	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08228 21	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 13,9000 %	4	194	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	21C08308 78	R\$ 6.500.000,0 0	6500	IPCA + 11,0000 %	4	195	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08308 79	R\$ 1.500.000,0 0	1500	IPCA + 13,9000 %	4	196	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08340 78	R\$ 4.500.000,0 0	4500	IPCA + 11,0000 %	4	197	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05284 35	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 11,0000 %	4	191	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

Agente Fiduciário

Securizadoras

												s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C04822 59	R\$ 70.000.000, 00	70000	IPCA + 7,5000 %	4	177	03/03/2 021	15/02/2 028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C00938 83	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 6,0000 %	4	200	03/03/2 021	17/09/2 026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0MG	R\$ 288.620.000 ,00	288620	IPCA + 3,7992 %	25	1	15/03/2 021	15/03/2 028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0MH	R\$ 523.024.000 ,00	523024	IPCA + 4,1369 %	25	2	15/03/2 021	15/03/2 031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C01448 18	R\$ 26.000.000, 00	26000	IPCA + 9,0000 %	4	199	10/03/2 021	12/03/2 031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s, Fundo, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C06627 63	R\$ 63.750.000, 00	63750	IPCA + 6,0000 %	4	224	12/03/2 021	06/03/2 036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C06633 19	R\$ 63.490.000, 00	63490	CDI + 4,0000 %	4	225	12/03/2 021	06/03/2 036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05518 47	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 9,0000 %	4	176	12/03/2 021	20/04/2 033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança

Agente Fiduciário

Securitizadoras

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07089 63	R\$ 16.792.569, 95	16792	IPCA + 7,8000 %	4	219	22/03/2 021	22/03/2 031	NAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21D04291 92	R\$ 35.000.000, 00	35000	IPCA + 7,5000 %	4	172	15/04/2 021	15/04/2 027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07779 36	R\$ 40.648.799, 78	40648	IPCA + 5,5000 %	4	238	25/03/2 021	28/09/2 033	TABELA DIRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05722 41	R\$ 12.320.000, 00	12320	IGPM + 8,0000 %	4	179	16/03/2 021	10/04/2 036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05722 72	R\$ 3.080.000,0 0	3080	IGPM + 8,0000 %	4	180	16/03/2 021	10/04/2 036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR	VIRGO	CRA02100	R\$	253636	IPCA +	32	ÚNI	22/03/2	16/03/2	ISEC CRA	Adimplente	Fiança

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	0M9	253.636.000 ,00		5,0097 %		CA	021	026	NEOMILLE CERRADINH O		
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07893 17	R\$ 13.670.000, 00	13670	IPCA + 9,0000 %	4	213	25/03/2 021	25/02/2 031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0S8	R\$ 240.000.000 ,00	240000	IPCA + 5,3658 %	27	ÚNI CA	03/05/2 021	17/04/2 028	BRASILAGR O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21D00014 04	R\$ 110.000.000 ,00	110000	IPCA + 5,5000 %	4	240	06/04/2 021	20/03/2 035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21D07796 52	R\$ 19.529.000, 00	19529	IPCA + 7,5000 %	4	252	27/04/2 021	25/01/2 036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21D07796 64	R\$ 3.447.000,0 0	3447	IPCA + 58,8483 %	4	253	27/04/2 021	25/01/2 036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0SB	R\$ 24.980.000, 00	24980	IPCA + 7,0000 %	38	1	03/05/2 021	17/06/2 026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0SD	R\$ 23.400.000, 00	23400	CDI + 5,0000 %	38	2	03/05/2 021	17/06/2 026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0SA	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 5,2000 %	33	2	05/05/2 021	15/04/2 031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21D04566 41	R\$ 500.000.000 ,00	500000	IPCA + 5,0000 %	4	203	06/05/2 021	15/04/2 036	BIOMA XP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21E04322 27	R\$ 42.000.000, 00	42000	IPCA + 7,0000 %	4	246	11/05/2 021	15/05/2 026	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21E04262 47	R\$ 24.000.000, 00	24000	7,5%	4	227	06/05/2 021	15/05/2 041	OLIMPO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21E04309 65	R\$ 12.000.000, 00	12000	IPCA + 7,5000 %	4	228	06/05/2 021	15/05/2 041	OLIMPO II	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21E07056 57	R\$ 187.422.000 ,00	187422	IPCA + 5,5000 %	4	268	31/05/2 021	14/11/2 033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	21A06079 63	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	164	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

	ACAO											Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06079 73	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	165	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06079 79	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	166	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA	21A06079 95	R\$ 3.300.000,0	3300	IPCA + 15,0000	4	167	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		0		%							de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06084 74	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	168	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06084 80	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	169	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo

CR	VIRGO	21A06084	R\$	4200	IPCA +	4	170	13/01/2	20/01/2	HANEI	Adimplente	Alienação
I	COMPANHIA	87	4.200.000,0		11,0000			021	026			Fiduciária
	DE		0		%							de
	SECURITIZ											Quotas,
	ACAO											Alienação
												Fiduciária
												de
												Imovel,
												Cessão
												Fiduciária
												de
												Direitos
												Creditorio
												s, Fundo
CR	VIRGO	21A06084	R\$	1800	IPCA +	4	171	13/01/2	20/01/2	HANEI	Adimplente	Alienação
I	COMPANHIA	92	1.800.000,0		15,0000			021	026			Fiduciária
	DE		0		%							de
	SECURITIZ											Quotas,
	ACAO											Alienação
												Fiduciária
												de
												Imovel,
												Cessão
												Fiduciária
												de
												Direitos
												Creditorio
												s, Fundo
CR	VIRGO	21F018583	R\$	19642	IPCA +	4	223	09/06/2	20/06/2	CRVO	Adimplente	Alienação
I	COMPANHIA	4	19.642.371,92		7,0000 %			021	036			Fiduciária
	DE											de
	SECURITIZ											Imovel,
	ACAO											Cessão
												Fiduciária
												de
												Direitos
												Creditorio
												s, Fundo,
												Fiança
CR	VIRGO	21F009758	R\$	160000	IPCA +	4	264	08/06/2	20/05/2	EVOLUTION	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	9	160.000.000 ,00		6,5000 %			021	036			Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F090652 5	R\$ 11.580.000, 00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	291	25/06/2 021	15/06/2 033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F090669 5	R\$ 11.580.000, 00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	292	25/06/2 021	15/06/2 033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F090675 8	R\$ 11.581.000, 00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	293	25/06/2 021	15/06/2 033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F090678 6	R\$ 11.581.000, 00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	294	25/06/2 021	15/06/2 033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F092970 1	R\$ 14.960.000, 00	14960	IPCA + 9,0000 %	4	309	21/06/2 021	20/06/2 033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F093006 4	R\$ 3.740.000,0 0	3740	IPCA + 14,0000 %	4	310	21/06/2 021	20/06/2 033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F095000 9	R\$ 18.820.056, 935	18820	IPCA + 6,4000 %	4	279	21/06/2 021	27/06/2 033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F095022 8	R\$ 27.187.121, 744	27187	IPCA + 6,4000 %	4	315	21/06/2 021	27/06/2 033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21G0063304	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	299	02/07/2021	16/03/2026	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21G0155050	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,3500 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21G0093703	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,6000 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIUR ANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

												s, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21G01543 52	R\$ 42.300.000, 00	42300	IPCA + 9,0000 %	4	282	06/07/2 021	18/06/2 036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21G06882 08	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 6,3500 %	4	241	27/07/2 021	15/07/2 027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21G07088 65	R\$ 55.000.000, 00	55000	IPCA + 13,0000 %	4	265	23/07/2 021	22/09/2 026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21G07850 91	R\$ 160.000.000 ,00	160000	IPCA + 9,2500 %	4	314	26/07/2 021	21/07/2 031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H00016 50	R\$ 23.621.000, 00	23621	IPCA + 7,0000 %	4	320	06/08/2 021	25/06/2 036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H00016 51	R\$ 2.952.000,0 0	2952	IPCA + 12,0000 %	4	321	06/08/2 021	25/07/2 036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H00016 52	R\$ 2.954.000,0 0	2954	IPCA + 105,4344 %	4	339	06/08/2 021	25/07/2 036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H07003 12	R\$ 29.417.241, 143	29417	IPCA + 6,2500 %	4	335	04/08/2 021	15/02/2 029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H01765 08	R\$ 25.000.000, 00	25000	CDI + 5,5000 %	4	325	05/08/2 021	18/08/2 027	STARBUCKS	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA	21H01765 26	R\$ 41.000.000,	41000	CDI + 5,5000 %	4	326	05/08/2 021	18/08/2 027	STARBUCKS	Inadimplent e	Aval de Outros,

	DE SECURITIZ ACAO		00									Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H06979 14	R\$ 42.000.000, 00	42000	IPCA + 6,8000 %	4	323	16/08/2 021	26/08/2 036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H08526 17	R\$ 103.790.000 ,00	103790	IPCA + 6,1518 %	4	289	18/08/2 021	29/11/2 033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H08881 86	R\$ 40.200.000, 00	40200	IPCA + 7,3557 %	4	319	16/08/2 021	15/08/2 031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H08886 64	R\$ 19.800.000, 00	19800	IPCA + 7,3557 %	4	353	16/08/2 021	15/08/2 031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança

Agente Fiduciário

Securizadoras

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F092770 8	R\$ 28.300.000, 00	28300	CDI + 4,9000 %	4	278	23/08/2 021	20/08/2 026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H09267 10	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 7,5000 %	4	347	20/08/2 021	20/08/2 031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21I027811 8	R\$ 450.000.000 ,00	450000	IPCA + 5,5212 %	4	362	06/09/2 021	15/09/2 028	LOG	Adimplente	Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21I068282 3	R\$ 111.649.000 ,00	111649	IPCA + 5,2500 %	4	358	23/09/2 021	22/09/2 031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21I022146 6	R\$ 90.000.000, 00	90000	IPCA + 6,5000 %	4	351	08/09/2 021	16/09/2 030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H09530 37	R\$ 26.625.000, 00	26625	IPCA + 10,0000 %	4	305	23/08/2 021	24/12/2 025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H09531 02	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 10,0000 %	4	354	23/08/2 021	24/12/2 025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	211068246 5	R\$ 395.700.000 ,00	395700	IPCA + 6,2500 %	4	366	16/09/2 021	22/09/2 036	SHOPPING VINCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 2Y8	R\$ 120.000.000 ,00	120000	IPCA + 7,2671 %	57	1	15/10/2 021	15/10/2 026	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 2Y9	R\$ 30.000.000, 00	30000	IPCA + 7,5818 %	57	2	15/10/2 021	15/10/2 027	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	211093149 7	R\$ 270.100.000 ,00	270100	IPCA + 5,9193 %	4	329	30/09/2 021	15/09/2 031	CATUAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO	211082777	R\$	17000	IPCA +	4	333	30/09/2	22/01/2	MARECHAL	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	0	17.000.000, 00		9,0000 %			021	035			Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J006739 9	R\$ 19.200.000, 00	19200	IPCA + 7,0000 %	4	360	04/10/2 021	21/10/2 024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J006746 2	R\$ 8.000.000,0 0	8000	IPCA + 7,0000 %	4	361	04/10/2 021	21/10/2 024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030022 4	R\$ 12.000.000, 00	12000	IGPM + 11,5000 %	4	284	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030097 5	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	285	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030209 4	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	286	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç

												ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030218 7	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	287	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030262 0	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	288	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J064950 3	R\$ 9.000.000,0 0	9000	IPCA + 10,0000 %	4	352	15/10/2 021	22/08/2 031	OCEAN	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J065004 7	R\$ 2.384.000,0 0	2384	IPCA + 12,3900 %	4	392	15/10/2 021	22/08/2 031	OCEAN	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J067613 1	R\$ 10.000.000, 00	10000	IPCA + 12,6800 %	4	259	22/10/2 021	22/03/2 032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J067614 8	R\$ 5.500.000,0 0	5500	IPCA + 12,6800 %	4	260	22/10/2 021	22/03/2 032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

Agente Fiduciário

Securizadoras

												s, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J067628 3	R\$ 5.500.000,0 0	5500	IPCA + 12,6800 %	4	261	22/10/2 021	22/03/2 032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 2YD	R\$ 20.000.000, 00	2000	CDI + 5,7500 %	35	ÚNI CA	15/10/2 021	22/10/2 025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J070690 7	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 8,2500 %	4	210	19/10/2 021	22/09/2 030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	21J006851 7	R\$ 11.856.000, 00	11856	IPCA + 9,0000 %	4	368	08/10/2 021	22/10/2 025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J007042 2	R\$ 10.547.000, 00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	369	08/10/2 021	22/10/2 025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J007173 8	R\$ 10.547.000, 00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	370	08/10/2 021	22/10/2 025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR	VIRGO	21J007201	R\$	1500	IPCA +	4	389	08/10/2	22/10/2	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securitizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	7	1.500.000,0 0		9,0000 %			021	025			Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J016296 1	R\$ 12.035.000, 00	12035	IPCA + 7,0000 %	4	357	08/10/2 021	22/09/2 036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J085600 1	R\$ 22.999.000, 00	22999	IPCA + 7,0000 %	4	403	22/10/2 021	25/08/2 036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J085606 3	R\$ 2.875.000,0 0	2875	IPCA + 12,0000 %	4	404	22/10/2 021	25/09/2 036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J085611 0	R\$ 2.875.000,0 0	2875	IPCA + 104,8010 %	4	405	22/10/2 021	27/10/2 036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA	21J070543 8	R\$ 50.000.000,	50000	IPCA + 7,0950 %	4	391	28/10/2 021	13/05/2 034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		00									de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21K01202 54	R\$ 59.000.000, 00	59000	IPCA + 12,0000 %	4	344	05/11/2 021	16/11/2 033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21K06604 18	R\$ 12.932.000, 00	12932	IPCA + 12,0000 %	4	384	16/11/2 021	21/07/2 025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO	21K06604	R\$	4151	IPCA +	4	407	16/11/2	21/07/2	RDR	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	45	4.151.000,0 0		12,0000 %			021	025			Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21K06610 41	R\$ 5.743.000,0 0	5743	IPCA + 12,0000 %	4	408	16/11/2 021	21/07/2 025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 4T5	R\$ 16.500.000, 00	16500	CDI + 5,0000 %	52	1	26/11/2 021	29/06/2 027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L002510 7	R\$ 4.500.000,0 0	4500	IPCA + 15,3894 %	4	328	01/12/2 021	17/12/2 025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L002520 2	R\$ 7.500.000,0 0	7500	IPCA + 15,3894 %	4	396	01/12/2 021	17/12/2 025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L002525 8	R\$ 3.000.000,0 0	3000	IPCA + 15,3894 %	4	397	01/12/2 021	17/12/2 025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L000261 8	R\$ 23.500.000, 00	23500	CDI + 4,2500 %	4	364	02/12/2 021	28/11/2 025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Agente Fiduciário

Securizadoras

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21L0002619	R\$ 58.500.000,00	58500	CDI + 4,2500 %	4	365	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	CRA021005LS	R\$ 20.000.000,00	2000	CDI + 6,5000 %	78	ÚNICA	20/12/2021	24/12/2025	PANTANAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	22A0253223	R\$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,2000 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	22A0414381	R\$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,0000 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22A04232 67	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 10,5000 %	4	381	28/01/2 022	26/01/2 037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22A07886 05	R\$ 50.000.000, 00	50000	CDI + 3,0000 %	4	440	20/01/2 022	28/01/2 028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B05170 33	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 9,5000 %	4	460	21/02/2 022	18/02/2 028	STARBUCKS II	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B05170 34	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 9,5000 %	4	461	21/02/2 022	18/02/2 028	STARBUCKS II	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	22B05534 20	R\$ 16.000.000, 00	16000	CDI + 9,5000 %	4	462	21/02/2 022	18/02/2 028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de

	ACAO											Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 0B5	R\$ 589.308.000 ,00	589308	IPCA + 7,0910 %	89	ÚNI CA	18/02/2 022	05/04/2 032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B09142 63	R\$ 23.484.000, 00	23484	IPCA + 8,0000 %	4	463	25/02/2 022	26/01/2 037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B09142 80	R\$ 2.936.000,0 0	2936	IPCA + 12,0000 %	4	464	25/02/2 022	25/02/2 037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B09142 81	R\$ 2.936.000,0 0	2936	0,0001%	4	465	25/02/2 022	25/02/2 037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22C00506 25	R\$ 50.500.000, 00	50500	IPCA + 7,2000 %	4	447	04/03/2 022	24/02/2 032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO	22B09452	R\$	104606	IPCA +	4	373	03/03/2	15/03/2	MULTITRANS	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securitizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	02	104.606.000 ,00		9,5000 %			022	032			Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2H1	R\$ 50.000.000, 00	50000	CDI + 3,2500 %	99	ÚNI CA	10/03/2 022	17/03/2 027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2XL	R\$ 64.000.000, 00	64000	PTAX + 3,5300 %	98	1	15/04/2 022	15/04/2 027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2XM	R\$ 511.000.000 ,00	511000	IPCA + 5,9626 %	98	2	15/04/2 022	15/04/2 032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2XN	R\$ 625.000.000 ,00	625000	IPCA + 6,0953 %	98	3	15/04/2 022	15/04/2 037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2MH	R\$ 76.285.000, 00	76285	CDI + 1,5000 %	107	ÚNI CA	11/03/2 022	20/03/2 028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CR	VIRGO	CRA02200	R\$	41010	CDI +	112	ÚNI	30/03/2	03/05/2	SCHENKEL	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securizadoras

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	38P	41.010.000, 00		6,0000 %		CA	022	029			Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22E01205 55	R\$ 44.200.000, 00	44200	IPCA + 8,5000 %	14	1	13/05/2 022	21/05/2 027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22E01205 69	R\$ 9.800.000,0 0	9800	IPCA + 9,5000 %	14	2	13/05/2 022	21/05/2 027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 58Y	R\$ 108.725.000 ,00	108725	CDI + 6,7500 %	115	ÚNI CA	18/05/2 022	08/07/2 032	CASTILHOS III	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 60P	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,7930 %	97	ÚNI CA	25/05/2 022	15/05/2 030	AGROINSUM OS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditórios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22F028457 0	R\$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,0000 %	17	ÚNI CA	09/06/2 022	07/06/2 035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22F068559 3	R\$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,5000 %	16	ÚNI CA	13/06/2 022	25/05/2 032	TRINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 6MZ	R\$ 29.805.600, 00	6000	PTAX + 6,5000 %	117	ÚNI CA	15/06/2 022	02/06/2 026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22F102047 8	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 9,7000 %	11	ÚNI CA	27/06/2 022	15/06/2 032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7K9	R\$ 39.750.000, 00	39750	CDI + 5,2500 %	129	1	08/07/2 022	19/01/2 026	GREEN FARMING	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA	CRA02200 7KA	R\$ 10.250.000,	10250	CDI + 7,0000 %	129	2	08/07/2 022	19/01/2 026	GREEN FARMING	Inadimplent e	Aval, Cessão

	DE SECURITIZ ACAO		00									Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 79E	R\$ 28.612.000, 00	28612	CDI + 5,8000 %	113	ÚNI CA	07/07/2 022	19/11/2 025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7KI	R\$ 400.000.000 ,00	400000	IPCA + 6,6234 %	114	ÚNI CA	15/08/2 022	15/08/2 030	COCAL IV	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22G07075 70	R\$ 70.000.000, 00	70000	IPCA + 8,0106 %	18	1	15/07/2 022	15/07/2 030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22G07076 13	R\$ 70.000.000, 00	70000	IPCA + 11,4605 %	18	2	15/07/2 022	17/04/2 034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 80Z	R\$ 10.050.000, 00	10050	PTAX + 7,4000 %	131	ÚNI CA	28/07/2 022	04/12/2 029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7VI	R\$ 93.858.000, 00	93858	CDI + 1,5000 %	55	1	21/07/2 022	09/07/2 027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7VJ	R\$ 39.107.000, 00	39107	CDI + 6,0000 %	55	2	21/07/2 022	09/07/2 027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 23.465.000, 00	23465	CDI + 1,0000 %	55	3	21/07/2 022	09/07/2 027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7VD	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 6,0000 %	127	1	26/07/2 022	23/12/2 026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7VE	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 6,0000 %	127	2	26/07/2 022	23/12/2 026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22G08939 40	R\$ 26.500.000, 00	26500	IPCA + 12,6800 %	36	ÚNI CA	19/07/2 022	23/06/2 027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Agente Fiduciário

Securizadoras

												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H07187 30	R\$ 104.440.000 ,00	104440	IPCA + 7,0408 %	45	ÚNI CA	12/08/2 022	15/08/2 034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H11167 80	R\$ 30.000.000, 00	30000	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08/2 022	16/08/2 027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H11168 15	R\$ 6.429.000,0 0	6429	IPCA + 11,3000 %	41	2	19/08/2 022	16/08/2 027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	CRA02200 8T0	R\$ 74.971.000, 00	74971	IPCA + 9,0000 %	139	ÚNI CA	23/08/2 022	18/08/2 032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H1237505	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	1	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H1237507	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	2	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H1237510	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	3	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H12375 92	R\$ 5.300.000,0 0	5300	IPCA + 12,6800 %	20	4	18/08/2 022	21/07/2 027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H12376 17	R\$ 5.300.000,0 0	5300	IPCA + 12,6800 %	20	5	18/08/2 022	21/07/2 027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO	22H12376	R\$	5300	IPCA +	20	6	18/08/2	21/07/2	TORRE	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20	5.300.000,0 0		12,6800 %			022	027	LUMIAR		Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H12376 21	R\$ 5.200.000,0 0	5200	IPCA + 12,6800 %	20	7	18/08/2 022	21/07/2 027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H12376 22	R\$ 5.200.000,0 0	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08/2 022	21/07/2 027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	221009790 4	R\$ 22.595.000, 00	22595	IPCA + 8,0000 %	53	1	06/09/2 022	25/05/2 037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	221009804 3	R\$ 2.824.000,0 0	2824	IPCA + 12,0000 %	53	2	06/09/2 022	25/05/2 037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	221009850 0	R\$ 2.825.000,0 0	2825	IPCA + 77,6390 %	53	3	06/09/2 022	25/05/2 037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 B43	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 11,1500 %	144	2	15/10/2 022	16/10/2 028	FRIGOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 BQ9	R\$ 24.000.000, 00	24000	CDI + 2,2500 %	146	1	03/11/2 022	23/07/2 027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 BQA	R\$ 6.000.000,0 0	6000	CDI + 6,0000 %	146	2	03/11/2 022	23/07/2 027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 BQB	R\$ 24.000.000, 00	24000	CDI + 2,8500 %	146	3	03/11/2 022	24/04/2 029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 BQC	R\$ 6.000.000,0 0	6000	CDI + 7,6500 %	146	4	03/11/2 022	24/04/2 029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 D9U	R\$ 55.000.000, 00	55000	CDI + 3,0000 %	149	ÚNI CA	19/12/2 022	15/12/2 027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 DQO	R\$ 48.350.000, 00	48350	IPCA + 9,0000 %	148	ÚNI CA	13/12/2 022	18/08/2 032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA	CRA02200 DW1	R\$ 33.000.000,	33000	CDI + 8,2000 %	140	1	15/12/2 022	02/07/2 027	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		00									de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 DW2	R\$ 10.000.000, 00	10000	CDI + 8,2000 %	140	2	15/12/2 022	02/07/2 026	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22L141695 8	R\$ 46.124.000, 00	46124	CDI + 4,7500 %	71	ÚNI CA	22/12/2 022	23/12/2 026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22L146327 6	R\$ 29.000.000, 00	29000	CDI + 4,0000 %	79	1	22/12/2 022	24/12/2 025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22L146347 3	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 4,0000 %	79	2	22/12/2 022	24/12/2 025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 DW3	R\$ 44.000.000, 00	44000	4,5 %	153	1	15/12/2 022	17/12/2 027	GREEN FARMING II	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 DW4	R\$ 11.000.000, 00	11000	CDI + 6,0000 %	153	2	15/12/2 022	17/12/2 027	GREEN FARMING II	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 3JX	R\$ 231.930.000 ,00	231930	CDI + 3,0000 %	158	1	31/03/2 023	15/03/2 029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 3JY	R\$ 168.070.000 ,00	168070	IPCA + 8,9738 %	158	2	31/03/2 023	15/03/2 030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR	VIRGO	CRA02300	R\$	48300	CDI +	165	ÚNI	21/03/2	27/03/2	TRANSBROT	Adimplente	Alienação

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	5EH	48.300.000,00		5,5000 %		CA	023	029	ENSE		Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	2212046002	R\$ 19.114.000,00	19114	IPCA + 9,0000 %	53	4	12/05/2023	26/10/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	2212046003	R\$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,0000 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	2212046004	R\$ 5.372.000,00	5372	0,001%	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300AYH	R\$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,0000 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300FW9	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI + 3,0000 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300FWA	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300G1T	R\$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,0000 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23G20980 19	R\$ 21.615.000, 00	21615	IPCA + 10,0000 %	110	ÚNI CA	28/07/2 023	01/09/2 038	CONEXAMER ICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H12488 38	R\$ 35.000.000, 00	35000	IPCA + 10,3000 %	108	ÚNI CA	10/08/2 023	29/08/2 029	BBP MATERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H10747 07	R\$ 150.000.000 ,00	150000	IPCA + 9,0000 %	107	ÚNI CA	11/08/2 023	15/08/2 030	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo,

												Fiança de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 4T7	R\$ 16.500.000, 00	16500	CDI + 5,0000 %	52	2	26/11/2 021	29/06/2 027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 4T8	R\$ 17.000.000, 00	17000	CDI + 5,0000 %	52	3	26/11/2 021	29/06/2 027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 1P6	R\$ 61.750.000, 00	61750	CDI + 2,0000 %	101	ÚNI CA	21/02/2 022	20/04/2 028	VIRGO - BATATAIS - CRA 1	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 1P7	R\$ 12.750.000, 00	12750	CDI + 2,7500 %	102	ÚNI CA	21/02/2 022	23/06/2 028	VIRGO - CRA - BATATAIS - CRA 2	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 8N5	R\$ 40.572.000, 00	40572	PTAX + 4,7100 %	122	1	15/09/2 022	05/10/2 027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 73P	R\$ 500.000.000 ,00	500000	IPCA + 7,2063 %	125	ÚNI CA	15/07/2 022	16/07/2 029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	CRA02200 8N6	R\$ 539.264.000 ,00	539264	IPCA + 6,3919 %	122	2	15/09/2 022	15/09/2 032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	

	ACAO											
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 8N7	R\$ 984.140.000 ,00	984140	IPCA + 6,6614 %	122	3	15/09/2 022	15/09/2 037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20F071922 0	R\$ 56.844.762, 19	56844	IPCA + 5,0000 %	4	93	30/06/2 020	05/07/2 045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20I010618 0	R\$ 67.508.700, 00	70000	IPCA + 4,5000 %	4	90	10/09/2 020	03/10/2 030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L069012 7	R\$ 41.775.000, 00	41775	CDI + 1,3000 %	4	155	23/12/2 020	16/12/2 030	B3 ISEC	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19J027939 0	R\$ 11.700.000, 00	11700	IPCA + 11,0000 %	4	50	18/10/2 019	10/12/2 029	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L076658 3	R\$ 163.225.000 ,00	163225	IPCA + 3,9000 %	4	156	23/12/2 020	16/12/2 030	B3 ISEC	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07110 12	R\$ 15.000.000, 00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	204	17/03/2 021	25/03/2 031	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA	21C07314 46	R\$ 82.500.000,	82500	IPCA + 6,2500 %	4	229	22/03/2 021	20/03/2 028	ISEC - GAFISA	Adimplente	Fiança

	DE SECURITIZ ACAO		00							VECTIS - CRI - FASANO		
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08045 27	R\$ 3.000.000,0 0	3000	IPCA + 7,8000 %	4	205	17/03/2 021	26/03/2 029	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08045 67	R\$ 15.000.000, 00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	206	17/03/2 021	27/03/2 028	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08045 84	R\$ 15.000.000, 00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	207	17/03/2 021	25/03/2 030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07327 22	R\$ 82.500.000, 00	82500	6,25%	4	230	22/03/2 021	20/03/2 028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimplente	Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F016526 4	R\$ 80.000.000, 00	80000	CDI + 5,0000 %	4	250	08/07/2 021	23/07/2 025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F009780 2	R\$ 10.589.000, 00	10589	IPCA + 8,5000 %	4	295	15/07/2 021	29/07/2 036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F096888 8	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 6,5000 %	4	277	21/06/2 021	16/06/2 031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F013748 5	R\$ 10.725.000, 00	10725	IPCA + 9,0000 %	4	296	15/07/2 021	29/07/2 036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F018671 2	R\$ 6.125.000,0 0	6125	IPCA + 9,0000 %	4	297	15/07/2 021	29/07/2 036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F018681 5	R\$ 11.061.000, 00	11061	IPCA + 9,0000 %	4	298	15/07/2 021	29/07/2 036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21K06370 78	R\$ 56.000.000, 00	56000	IPCA + 7,7000 %	4	390	03/12/2 021	18/11/2 031	RZK SOLAR 01 - VIRGO 390 - CRI	Adimplente	Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H01662 03	R\$ 57.190.000, 00	57190	IPCA + 11,7687 %	33	1	16/08/2 022	15/08/2 034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22L033585 8	R\$ 55.000.000, 00	55000	IPCA + 7,7700 %	37	ÚNI CA	08/12/2 022	29/07/2 036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22J012008 8	R\$ 108.100.000 ,00	108100	IPCA + 8,0000 %	52	ÚNI CA	03/10/2 022	27/07/2 035	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H01662 24	R\$ 3.000.000,0 0	3000	IPCA + 15,6109 %	33	2	16/08/2 022	15/08/2 034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I097080 1	R\$ 255.889.000 ,00	255889	CDI + 0,8000 %	54	1	06/10/2 022	15/09/2 027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I097080 4	R\$ 487.214.000 ,00	487214	IPCA + 6,8000 %	54	2	06/10/2 022	15/09/2 029	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA	22I097086 8	R\$ 306.897.000	306897	IPCA + 6,9000 %	54	3	06/10/2 022	15/09/2 032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	

	DE SECURITIZ ACAO		,00									
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H18971 66	R\$ 10.400.000, 00	10400	IPCA + 12,0000 %	115	1	25/08/2 023	20/08/2 036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H24832 26	R\$ 11.400.000, 00	11400	IPCA + 12,0000 %	115	2	25/08/2 023	20/08/2 036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H24832 27	R\$ 11.200.000, 00	11200	IPCA + 12,0000 %	115	3	25/08/2 023	20/08/2 036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR	VIRGO	23H24832	R\$	9400	IPCA +	115	4	25/08/2	20/08/2	LAREDO	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	43	9.400.000,00		12,0000%			023	036			Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R\$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,0000%	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2496612	R\$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,0000%	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	VIRGO	23H25092	R\$	5800	IPCA +	109	3	29/08/2	15/12/2	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16	5.800.000,00		11,0000 %			023	026			Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511004	R\$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,0000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511006	R\$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,5000 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H25112 01	R\$ 4.481.000,0 0	4481	IPCA + 9,0000 %	109	6	29/08/2 023	15/12/2 026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H25112 02	R\$ 4.844.000,0 0	4844	IPCA + 8,5000 %	109	7	29/08/2 023	15/12/2 026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 MJ9	R\$ 2.000.000.0 00,00	200000 0	CDI + 1,5000 %	179	1	29/09/2 023	15/09/2 028	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 MOP	R\$ 438.015.000 ,00	438015	CDI + 13,0304 %	179	2	29/09/2 023	15/09/2 028	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 MOQ	R\$ 643.263.000	643263	IPCA + 7,5408 %	179	3	29/09/2 023	16/09/2 030	MINERVA	Adimplente	

	DE SECURITIZ ACAO		,00									
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 MOR	R\$ 418.722.000, .00	418722	IPCA + 1,7500 %	179	4	29/09/2 023	16/09/2 030	MINERVA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	231127581 1	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 5,0000 %	4	502	24/07/2 023	23/07/2 025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 NX9	R\$ 40.000.000, 00	40000	CDI + 5,5000 %	180	ÚNI CA	17/10/2 023	19/10/2 028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23J209486 2	R\$ 84.000.000, 00	84000	IPCA + 12,0000 %	124	ÚNI CA	25/10/2 023	22/12/2 028	IPIOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	21G10348 73	R\$ 28.000.000, 00	28000	IPCA + 13,0000 %	4	500	31/07/2 023	22/09/2 026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

	ACAO											Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23K21166 34	R\$ 187.303.216 ,50	150000	IPCA + 5,5000 %	119	ÚNI CA	20/11/2 023	21/12/2 026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 VMX	R\$ 34.000.000, 00	34000	CDI + 4,6000 %	189	ÚNI CA	15/12/2 023	22/12/2 028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24A28067 76	R\$ 52.000.000, 00	52000	IPCA + 8,7000 %	139	1	31/01/2 024	19/01/2 039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	24A23000 85	R\$ 75.000.000, 00	75000	CDI + 1,2000 %	140	1	22/01/2 024	22/02/2 029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária

	SECURITIZ ACAO											de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24A23000 84	R\$ 75.000.000, 00	75000	CDI + 2,5000 %	140	2	22/01/2 024	26/02/2 031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24B00140 64	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 9,0000 %	130	ÚNI CA	02/02/2 024	16/02/2 029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 2S1	R\$ 359.943.000 ,00	359943	CDI + 1,1000 %	197	1	21/03/2 024	15/03/2 029	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 2S2	R\$ 611.831.000 ,00	611831	CDI + 11,8085 %	197	2	21/03/2 024	15/03/2 029	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	CRA02400 2S3	R\$ 1.028.226.0 00,00	102822 6	CDI + 12,1569 %	197	3	21/03/2 024	15/03/2 031	MINERVA	Adimplente	

	ACAO											
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 5V7	R\$ 24.000.000, 00	24000	CDI + 3,0000 %	194	1	21/03/2 024	18/03/2 039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 3PF	R\$ 10.000.000, 00	10000	CDI + 4,0000 %	196	1	22/03/2 024	24/03/2 025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 3PG	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 4,4000 %	196	2	22/03/2 024	24/03/2 025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Aval, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24C16903 14	R\$ 125.000.000 ,00	125000	IPCA + 9,7500 %	148	1	15/03/2 024	26/03/2 031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão

												Fiduciária, Fiança, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24C16903 13	R\$ 125.000.000 ,00	125000	IPCA + 10,7500 %	148	2	15/03/2 024	26/03/2 031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24D34628 26	R\$ 66.000.000, 00	66000	IPCA + 11,0000 %	149	1	22/04/2 024	26/04/2 034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24D33144 67	R\$ 40.000.000, 00	40000	CDI + 3,7500 %	99	1	19/04/2 024	15/10/2 027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24D33145 72	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 9,3500 %	99	2	19/04/2 024	15/10/2 027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	24D3314714	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,7500 %	99	3	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	24D3314806	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 9,3500 %	99	4	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	CRA024004S9	R\$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA	CRA024004SA	R\$ 617.000.000	617000	IPCA + 6,4500 %	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	

	DE SECURITIZ ACAO		,00									
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 4SB	R\$ 615.000.000 ,00	615000	IPCA + 6,6500 %	204	3	15/05/2 024	15/05/2 034	JBS	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 4SC	R\$ 616.000.000 ,00	616000	IPCA + 6,9000 %	204	4	15/05/2 024	16/05/2 044	JBS	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 58Y	R\$ 80.000.000, 00	80000	CDI + 4,8500 %	205	ÚNI CA	10/05/2 024	14/05/2 030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 5V8	R\$ 24.000.000, 00	24000	CDI + 8,0000 %	194	2	21/03/2 024	18/03/2 039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 7EP	R\$ 80.000.000, 00	80000	CDI + 4,0000 %	200	ÚNI CA	18/07/2 024	17/07/2 030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Penhor
CR A	VIRGO COMPANHIA	CRA02400 7VE	R\$ 36.231.000,	36231	CDI + 4,0000 %	215	1	09/08/2 024	05/10/2 027	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		00									de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 7VF	R\$ 11.000.000, 00	11000	CDI + 4,0000 %	215	2	09/08/2 024	03/10/2 030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 7VG	R\$ 2.750.000,0 0	2750	CDI	215	3	09/08/2 024	03/10/2 030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24H21697 80	R\$ 30.000.000, 00	30000	IPCA + 10,0000 %	4	505	23/08/2 024	22/09/2 026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24G27305 55	R\$ 16.369.000, 00	16369	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07/2 024	25/02/2 039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	24G27305 57	R\$ 2.046.000,0 0	2046	IPCA + 12,0000 %	53	8	29/07/2 024	25/02/2 039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24G27305 61	R\$ 2.047.000,0 0	2047	IPCA + 0,0001 %	53	9	29/07/2 024	25/03/2 039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 86M	R\$ 30.432.000, 00	30432	CDI + 3,5200 %	213	ÚNI CA	06/09/2 024	02/08/2 028	SHULL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24H22191 62	R\$ 52.000.000, 00	52000	CDI + 4,2500 %	4	507	26/08/2 024	28/11/2 025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 8SP	R\$ 160.000.000 ,00	160000	CDI + 4,0000 %	217	ÚNI CA	11/10/2 024	15/10/2 030	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóve

												is, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 86J	R\$ 500.000.000 ,00	500000	PTAX + 5,3000 %	218	1	15/09/2 024	05/09/2 029	SEARA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 86K	R\$ 961.818.000 ,00	961818	IPCA + 2,0000 %	218	2	15/09/2 024	15/09/2 034	SEARA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 86L	R\$ 436.311.000 ,00	436311	IPCA + 2,0000 %	218	3	15/09/2 024	15/09/2 044	SEARA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 AHU	R\$ 150.000.000 ,00	150000	CDI + 2,3000 %	212	ÚNI CA	05/11/2 024	20/11/2 029	UPPER DOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Garantia Corporativ a
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	24J233904 1	R\$ 4.500.000,0 0	4500	IPCA + 15,3894 %	4	508	07/10/2 024	17/06/2 027	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Agente Fiduciário

Securizadoras

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24K15073 82	R\$ 110.000.000 ,00	110000	13,55%	8	1	18/11/2 024	23/11/2 034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24K15073 93	R\$ 30.000.000, 00	30000	0,0001%	8	2	18/11/2 024	23/11/2 034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24K18076 30	R\$ 102.663.000 ,00	102663	CDI + 3,0000 %	229	ÚNI CA	12/11/2 024	22/11/2 029	CONSTRUTO RA JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24K18130 66	R\$ 75.000.000, 00	75000	CDI + 2,7500 %	191	1	12/11/2 024	17/11/2 031	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24K18130 67	R\$ 75.000.000, 00	75000	IPCA + 3,0000 %	191	2	12/11/2 024	16/11/2 034	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKR	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	234	ÚNI CA	21/12/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKS	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	235	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKV	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	238	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR	VIRGO	CRA02400	R\$ 1.000,00	1	CDI +	239	ÚNI	21/11/2	17/06/2	BARTIRA	Adimplente	

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	BKW			1,6000 %		CA	024	030			
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKX	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	240	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKU	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	237	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKZ	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	242	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKY	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	241	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKT	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	236	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKQ	R\$ 74.000.000, 00	74000	1,6 %	233	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 AYL	R\$ 2.000.000.0 00,00	200000 0	CDI + 105,0000 %	232	1	29/11/2 024	16/11/2 029	MINERVA	Adimplente	
CR	VIRGO	CRA02400	R\$	200000	CDI +	232	2	29/11/2	16/11/2	MINERVA	Adimplente	

A	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AYM	2.000.000.000,00	0	13,6000 %			024	029			
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 AYN	R\$ 2.000.000.000,00	200000 0	CDI + 13,6000 %	232	3	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 AYO	R\$ 2.000.000.000,00	200000 0	CDI + 13,7500 %	232	4	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 AYP	R\$ 2.000.000.000,00	200000 0	14,6792 %	232	5	29/11/2024	16/11/2034	MINERVA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K25828 16	R\$ 384.000.000,00	384000	IPCA + 8,1191 %	230	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2037	GUARDIAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 BQC	R\$ 52.500.000,00	52500	0,2 %	231	1	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 BQB	R\$ 17.500.000,00	17500	3,75 %	231	2	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.000.000.000,00	100000 0	4 %	216	1	05/12/2024	17/12/2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.000.000.0 00,00	100000 0	IPCA + 3,7500 %	216	2	05/12/2 024	17/12/2 029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L178676 0	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 9,0000 %	225	ÚNI CA	06/12/2 024	17/11/2 031	BURITI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BVU	R\$ 12.551.000, 00	12551	CDI + 3,0000 %	245	1	29/11/2 024	05/05/2 026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BVV	R\$ 31.138.000, 00	31138	CDI	245	2	29/11/2 024	05/05/2 026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CT6	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 8,8944 %	251	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL I	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CT7	R\$ 50.000.000, 00	50000	1,15%	252	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL II	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CT8	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	253	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL III	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CT9	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	254	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL IV	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTA	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	255	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL V	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTB	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	256	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL VI	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTC	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	257	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL VII	Adimplente	

CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTD	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	258	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL VIII	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTE	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	259	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL IX	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTF	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	260	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL X	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L232718 1	R\$ 15.015.000, 00	15015	IPCA	172	ÚNI CA	03/12/2 024	20/12/2 038	CIDADE UNIVERSITA RIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L233095 8	R\$ 90.000.000, 00	90000	CDI + 1,2500 %	235	ÚNI CA	20/12/2 024	19/12/2 029	TERRAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 DQI	R\$ 40.000.000, 00	40000	Não há	246	1	20/12/2 024	24/12/2 031	BUDEMEYE R	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	CRA02400 DQJ	R\$ 40.000.000, 00	40000	Não há	246	2	20/12/2 024	22/12/2 032	BUDEMEYE R	Adimplente	Aval

	ACAO											
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L271498 1	R\$ 9.000.000,0 0	9000	CDI + 2,7000 %	238	1	13/12/2 024	27/12/2 029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L271498 3	R\$ 13.000.000, 00	13000	CDI + 2,6900 %	238	2	13/12/2 024	27/12/2 029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L271498 2	R\$ 12.000.000, 00	12000	CDI + 2,6800 %	238	3	13/12/2 024	27/12/2 029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Agente Fiduciário

Securizadoras

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L271498 0	R\$ 16.000.000, 00	16000	CDI + 2,6700 %	238	4	13/12/2 024	27/12/2 029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L232248 3	R\$ 105.000.000 ,00	105000	3,7 %	236	1	18/12/2 024	27/12/2 029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L232248 4	R\$ 42.500.000, 00	42500	3,69%	236	2	18/12/2 024	27/12/2 029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Agente Fiduciário

Securizadoras

												Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L232248 5	R\$ 42.500.000, 00	42500	3,68%	236	3	18/12/2 024	27/12/2 029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L293283 1	R\$ 32.000.000, 00	32000	IPCA + 10,0000 %	227	1	18/12/2 024	28/12/2 029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L293283 2	R\$ 32.000.000, 00	32000	IPCA + 9,0000 %	227	2	18/12/2 024	28/12/2 029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L293283 0	R\$ 48.000.000, 00	48000	IPCA + 8,8000 %	227	3	18/12/2 024	28/12/2 029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L293283 3	R\$ 48.000.000, 00	48000	IPCA + 8,8100 %	227	4	18/12/2 024	28/12/2 029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros,

												Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A15326 19	R\$ 12.250.000, 00	12250	1,95%	247	1	03/01/2 025	29/12/2 031	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A15326 20	R\$ 25.000.000, 00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	2	03/01/2 025	28/12/2 034	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A15326 21	R\$ 25.000.000, 00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	3	03/01/2 025	29/12/2 036	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L196496 5	R\$ 21.874.000, 00	21874	IPCA + 9,7500 %	53	10	06/12/2 024	25/11/2 039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR	VIRGO	24L196506	R\$	2734	IPCA +	53	11	06/12/2	25/07/2	WIMO V	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	1	2.734.000,00		12,0000%			024	044			Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1965130	R\$ 2.735.000,00	2735	0,0001%	53	12	06/12/2024	25/10/2044	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L3703945	R\$ 120.000.000,00	120000	5%	237	ÚNICA	30/12/2024	21/12/2026	MAYFAIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1713743	R\$ 75.000.000,00	75000	1,28%	246	1	09/01/2025	06/01/2031	TAUA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1713744	R\$ 75.000.000,00	75000	4,28%	246	2	09/01/2025	06/01/2031	TAUA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02500GP	R\$ 35.000.000,00	35000	5%	261	1	09/01/2025	07/12/2029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão

												Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A23761 56	R\$ 17.640.000, 00	17640	4%	239	ÚNI CA	15/01/2 025	15/01/2 030	EMIVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A29455 27	R\$ 150.000.000 ,00	150000	11%	249	ÚNI CA	20/01/2 025	26/01/2 032	GAV GRAN GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A37212 52	R\$ 40.000.000, 00	40000	CDI + 3,0000 %	252	ÚNI CA	29/01/2 025	29/01/2 031	ALMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A33840 79	R\$ 74.500.000, 00	74500	IPCA + 11,0000 %	255	1	30/01/2 025	24/01/2 028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ Acao	25A3385859	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,0000 %	255	2	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ Acao	CRA025000MD	R\$ 800.000.000,00	800000	PTAX + 5,8200 %	263	1	15/02/2025	07/02/2035	SEARA	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ Acao	CRA025000ME	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,9000 %	263	2	15/02/2025	15/02/2045	SEARA	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ Acao	CRA025000MF	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,4226 %	263	3	15/02/2025	15/02/2055	SEARA	Adimplente	Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	25A3212043	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0000 %	209	1	29/01/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

	ACAO											Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 AC9	R\$ 11.000.000, 00	11000	IPCA + 11,0500 %	209	2	20/03/2 025	21/01/2 030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25G00138 02	R\$ 11.000.000, 00	11000	IPCA + 11,1000 %	209	3	20/07/2 025	21/01/2 030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo

CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 0GQ	R\$ 35.000.000, 00	35000	5%	261	2	09/01/2 025	07/12/2 029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B31202 16	R\$ 5.000.000,0 0	5000	IPCA + 11,0000 %	245	1	20/02/2 025	23/02/2 028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B31202 18	R\$ 5.000.000,0 0	5000	IPCA + 10,9500 %	245	2	20/02/2 025	23/02/2 028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	25B31202 19	R\$ 5.000.000,0 0	5000	IPCA + 10,9000 %	245	3	20/02/2 025	23/02/2 028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

	ACAO											Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B31202 17	R\$ 5.000.000,0 0	5000	IPCA + 10,8500 %	245	4	20/02/2 025	23/02/2 028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B35527 55	R\$ 120.000.000 ,00	120000	CDI + 2,0000 %	250	1	24/02/2 025	22/02/2 030	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	25B35527 56	R\$ 150.000.000 ,00	150000	CDI + 2,0000 %	250	2	24/02/2 025	22/09/2 034	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B38378 02	R\$ 12.300.000, 00	12300	CDI + 5,0000 %	241	1	25/02/2 025	27/04/2 029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B38378 03	R\$ 7.900.000,0 0	7900	CDI + 5,0000 %	241	2	25/02/2 025	30/04/2 029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C28093 26	R\$ 17.232.000, 00	17232	IPCA + 9,5000 %	256	1	05/03/2 025	25/11/2 044	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de

Agente Fiduciário

Securizadoras

												Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C28093 24	R\$ 2.154.000,0 0	2154	IPCA + 12,0000 %	256	2	05/03/2 025	25/01/2 045	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C28093 25	R\$ 2.155.000,0 0	2155	Não há	256	3	05/03/2 025	25/02/2 045	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C37546 92	R\$ 60.000.000, 00	60000	CDI + 4,0000 %	219	1	17/03/2 025	17/03/2 033	SINAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	25C37546 91	R\$ 12.000.000, 00	12000	4,5 %	219	2	17/03/2 025	17/03/2 033	SINAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C29605 33	R\$ 18.000.000, 00	18000	12%	251	1	10/03/2 025	19/03/2 030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C29614 57	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 14,0000 %	251	2	10/05/2 025	19/03/2 030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C29614 58	R\$ 11.113.000,00	11113	IPCA + 12,0000 %	251	3	10/12/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C29614 59	R\$ 2.226.000,00	2226	IPCA + 14,0000 %	251	4	10/06/2026	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 1P5	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 2,7500 %	266	ÚNICA	26/03/2025	28/03/2030	COPASUL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

												s, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 15	R\$ 5.000.000,0 0	5000	11%	261	1	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 18	R\$ 4.000.000,0 0	4000	11%	261	2	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA	25D19087 16	R\$ 4.000.000,0	4000	11%	261	3	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros,

	DE SECURITIZ ACAO		0									Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 17	R\$ 4.000.000,0 0	4000	11%	261	4	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 20	R\$ 4.000.000,0 0	4000	11%	261	5	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 19	R\$ 4.000.000,0 0	4000	11%	261	6	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 91	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,0000 %	268	1	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta

												Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 92	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 10,0100 %	268	2	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 90	R\$ 6.500.000,0 0	6500	IPCA + 10,0200 %	268	3	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 89	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 10,0300 %	268	4	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 93	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,0400 %	268	5	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 94	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 10,0500 %	268	6	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D29896 21	R\$ 16.000.000, 00	16000	CDI + 4,0000 %	264	ÚNI CA	15/04/2 025	15/04/2 030	LIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D13055 12	R\$ 130.000.000 ,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	1	17/04/2 025	21/11/2 039	BTS BH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D12790 28	R\$ 130.000.000 ,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	2	20/10/2 025	20/02/2 040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D12937 17	R\$ 130.000.000 ,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	3	20/03/2 026	21/05/2 040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária

												de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D51450 12	R\$ 40.250.000, 00	40250	IPCA + 9,0000 %	274	1	30/04/2 025	22/12/2 028	BALASSIAN O	Adimplente	Aval, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D51450 11	R\$ 5.750.000,0 0	5750	IPCA + 9,7000 %	274	2	30/04/2 025	22/12/2 028	BALASSIAN O	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D51450 10	R\$ 11.500.000, 00	11500	IPCA + 9,7000 %	274	3	30/04/2 025	22/12/2 028	BALASSIAN O	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												S, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S1	R\$ 500.000.000 ,00	500000	CDI	264	1	15/04/2 025	15/04/2 030	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S3	R\$ 500.000.000 ,00	500000	CDI	264	2	15/04/2 025	15/04/2 030	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S2	R\$ 500.000.000 ,00	500000	Não há	264	3	15/04/2 025	15/04/2 032	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S4	R\$ 500.000.000 ,00	500000	CDI	264	4	15/04/2 025	15/04/2 032	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S5	R\$ 500.000.000 ,00	500000	CDI	264	5	15/04/2 025	16/04/2 035	MINERVA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E29140 05	R\$ 19.000.000, 00	19000	CDI + 6,5000 %	266	ÚNI CA	14/05/2 025	22/11/2 027	PIAZZA TOSCANE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E29152 18	R\$ 25.000.000, 00	25000	IPCA + 9,0000 %	277	ÚNI CA	14/05/2 025	13/03/2 030	GGRC11	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25F001020 2	R\$ 100.000.000 ,00	100000	102,5000 % CDI	276	ÚNI CA	09/06/2 025	12/06/2 030	RL80	Adimplente	Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E00133 55	R\$ 11.000.000, 00	11000	IPCA + 10,5100 %	273	1	02/05/2 025	22/05/2 030	BIT L7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	25E00133 53	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,5000 %	273	2	02/05/2 025	22/05/2 030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação

	SECURITIZ ACAO											Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E00133 54	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,4900 %	273	3	02/05/2 025	22/05/2 030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E00133 52	R\$ 2.000.000,0 0	2000	10,48%	273	4	02/05/2 025	22/05/2 030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária

												de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 3PH	R\$ 18.711.000, 00	18711	PTAX + 5,6500 %	269	1	15/05/2 025	04/05/2 035	SEARA	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 3PI	R\$ 159.791.000 ,00	159791	IPCA + 7,3500 %	269	2	15/05/2 025	15/05/2 045	SEARA	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 3PJ	R\$ 741.096.000 ,00	741096	IPCA + 7,8000 %	269	3	15/05/2 025	17/05/2 055	SEARA	Adimplente	Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25F006298 8	R\$ 123.000.000 ,00	123000	CDI + 3,0000 %	272	ÚNI CA	04/06/2 025	26/06/2 030	JL II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 250.000.000 ,00	250000	CDI	287	ÚNI CA	25/06/2 025	27/06/2 030	PACAEMBU	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 41.000.000, 00	41000	IPCA + 12,6800 %	267	ÚNI CA	22/05/2 025	16/05/2 040	TAKONO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	25F691233 3	R\$ 3.000.000,0 0	3000	CDI + 4,5000 %	275	1	23/06/2 025	24/06/2 031	VILLA TREVISO	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 1.500.000,0 0	1500	CDI + 4,4500 %	275	2	23/08/2 025	24/06/2 031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 1.500.000,0 0	1500	CDI + 4,4000 %	275	3	23/10/2 025	24/06/2 031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos	

											Creditorio s, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 2.000.000,0 0	2000	CDI + 4,3500 %	275	4	23/12/2 025	24/06/2 031	VILLA TREVISO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 2.000.000,0 0	2000	CDI + 4,3000 %	275	5	23/02/2 026	24/06/2 031	VILLA TREVISO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 84.900.000, 00	84900	CDI + 1,2500 %	285	1	29/05/2 025	15/07/2 033	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 147.160.000	147160	8,73%	285	2	29/05/2 025	15/03/2 032	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária

			,00									de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 50.940.000, 00	50940	IPCA + 8,7300 %	285	3	29/05/2 025	15/04/2 037	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 305.000.000 ,00	305000	IPCA + 0,2000 %	289	ÚNI CA	23/06/2 025	25/06/2 037	GNS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E34797 36	R\$ 75.000.000, 00	75000	1,5%	280	1	22/05/2 025	27/05/2 030	ROJEMAC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E34797 37	R\$ 75.000.000, 00	75000	CDI + 6,0000 %	280	2	22/05/2 025	25/05/2 034	ROJEMAC	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16F016876 6	R\$ 20.000.000, 00	20	CDI + 5,3500 %	2	270	21/06/2 016	04/06/2 026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16G06391 02	R\$ 7.707.130,1 0	23	IPCA + 9,0000 %	2	271	11/07/2 016	28/08/2 030	TEODORO E CAETANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigaç ão,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16D07190 82	R\$ 308.114.961 ,49	308	TR + 7,7151 %	2	268	22/04/2 016	10/04/2 031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16D07190 79	R\$ 2.949.563.7 92,91	2949	TR + 7,7151 %	2	265	19/04/2 016	10/04/2 031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordina ção
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16J100754 1	R\$ 459.975.977 ,61	459	TR + 7,7151 %	2	278	21/10/2 016	10/10/2 031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigaç ão, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16J100754 3	R\$ 4.046.760.8 76,68	4046	TR + 7,7151 %	2	276	21/10/2 016	10/10/2 031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordina ção, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ	16J100754 2	R\$ 435.216.051 ,55	435	TR + 7,7151 %	2	279	21/10/2 016	10/10/2 031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Coobrigaç ão
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16L012720 2	R\$ 190.000.000 ,00	190	CDI + 2,0000 %	2	281	21/12/2 016	12/12/2 031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16D07190 80	R\$ 402.181.266 ,15	402	TR + 7,7151 %	2	266	19/04/2 016	10/06/2 040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordina ção
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16J100754 4	R\$ 2.022.310.5 50,02	2022	TR + 12,0000 %	2	277	21/10/2 016	10/10/2 051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17J010452 6	R\$ 166.500.000 ,00	166500	CDI + 1,5000 %	2	291	23/10/2 017	17/10/2 028	WT MORUMBI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fiança, Penhor
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17I015220 8	R\$ 27.203.630, 66	27203	IGPM + 10,0000 %	2	290	25/09/2 017	28/04/2 028	GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17J010521 7	R\$ 18.500.000, 00	18500	CDI + 1,5000 %	2	292	23/10/2 017	15/10/2 029	WT MORUMBI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Penhor
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17L073509 8	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 5,4653 %	2	295	15/12/2 017	16/12/2 023	SÃO CARLOS	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17L074567 1	R\$ 26.141.047, 47	26	IGPM + 10,5000 %	2	294	08/12/2 017	28/11/2 023	DESTAQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigaç ão, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA01600 02M	R\$ 100.000.000 ,00	10000	CDI	1	1	15/12/2 016	15/12/2 021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17L090086 6	R\$ 19.516.231, 62	19	IGPM + 10,5000 %	2	297	22/12/2 017	28/11/2 023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18C08039 62	R\$ 41.310.000, 00	41	CDI + 1,8500 %	2	299	20/03/2 018	16/03/2 033	HSI PARALELA DI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18C08039 63	R\$ 41.310.000, 00	41	IPCA + 6,9000 %	2	300	20/03/2 018	16/03/2 033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18C08039 97	R\$ 39.382.531, 55	39	CDI + 1,8500 %	2	301	20/03/2 018	16/03/2 033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18C08039 98	R\$ 39.382.531, 55	39	IPCA + 6,9000 %	2	302	20/03/2 018	16/03/2 033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19C03392 04	R\$ 20.000.000, 00	20000	IGPM + 10,5000 %	2	304	29/03/2 019	10/04/2 027	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

Agente Fiduciário

Securizadoras

												Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA01900 33A	R\$ 360.000.000 ,00	360000	99,0000 % CDI	3	ÚNI CA	14/06/2 019	14/06/2 023	SLC	Adimplente	Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19C03392 02	R\$ 20.000.000, 00	20000	IGPM + 11,2754 %	2	305	29/03/2 019	10/10/2 033	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19C02405 54	R\$ 20.000.000, 00	20000	1,1%	2	306	28/03/2 019	15/03/2 034	SAO CARLOS II	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19I027553 4	R\$ 41.738.979, 20	39	IPCA + 6,9000 %	2	308	19/09/2 019	16/03/2 033	EXPANSAO PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

Agente Fiduciário

Securizadoras

												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L070990 7	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 3,6500 %	2	310	18/12/2 020	01/12/2 032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L071012 2	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 7,0500 %	2	311	18/12/2 020	01/12/2 032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	12G00037 36	R\$ 130.000.330 ,00	382	109,5000 % CDI	2	183	03/07/2 012	28/12/2 020	ODEBRECHT	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA	22A01180 35	R\$ 194.500.000	194500	IPCA + 6,8000 %	2	312	10/01/2 022	31/12/2 036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		,00									de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22A01180 41	R\$ 149.500.000 ,00	149500	CDI + 2,8000 %	2	313	10/01/2 022	31/12/2 036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO G

Escritura de Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CFL INC PAR S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora"):

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social; e

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora" ou "Debenturista"):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social;

III. e, ainda, na qualidade de fiador ("Fiador"):

LUCIANO BOCORNY CORREA, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPE") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Luciano" ou "Fiador").

sendo a Devedora, a Securitizadora e o Fiador doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE

(A) a Debenturista é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, dentre outros, a subscrição, integralização e a posterior securitização de créditos

imobiliários na forma do artigo 6º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

- (B) os recursos decorrentes da integralização das Debêntures serão destinados para os Empreendimentos Destinação (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo;
- (C) as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todos os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido);
- (D) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("CRI");
- (E) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160");
- (F) as Partes têm ciência de que a Operação de Securitização (conforme definido abaixo) possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e
- (G) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas desta Escritura de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Vêm, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA I

AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 04 de julho de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida abaixo) da Oferta (conforme definida abaixo) e da outorga das Garantias Reais (conforme definida abaixo), bem como de seus termos e condições e (ii) a autorização à Diretoria da Companhia e da SPE (conforme definida abaixo) para praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta e à outorga das Garantias Reais, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.2. A Fiança, prestada pelo Fiador, está devidamente autorizada mediante a assinatura da presente Escritura de Emissão.

CLÁUSULA II REQUISITOS

A 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Devedora ("Emissão"), para colocação privada, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro da Emissão pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial e Publicação nos Jornais de Publicação

2.2.1. O Ato Societário da Devedora será arquivado na Junta Comercial, conforme disposto no inciso I do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do Ato Societário da Devedora, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados de seu respectivo arquivamento na Junta Comercial.

2.3. Arquivamento da presente Escritura e de eventuais aditamentos

2.3.1. A Devedora deverá realizar o protocolo da Escritura e de seus eventuais aditamentos (i) na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações e (ii) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio da Devedora ("Cartório de RTD"), em virtude da Fiança (conforme definida abaixo) prestada pelo Fiador, nos termos do artigo 130, inciso II, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. A Devedora deverá enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, da Escritura, contemplando o arquivamento na Junta Comercial e no Cartório de RTD, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial e/ou no Cartório de RTD, conforme o caso.

2.3.2. Caso a Devedora não providencie os registros previstos nesta Cláusula, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão promover tais registros, devendo a Devedora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros e publicações, mediante comunicação neste sentido. A eventual realização do registro ou publicação pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI não descaracterizará inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora, nos termos desta Escritura de Emissão.

2.4. Depósito para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. 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 a serem previstos no Termo de Securitização.

2.5. Forma e Comprovação de Titularidade

2.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, nos termos dos artigos 31 e 63 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Devedora se obriga a anotar no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora autenticado pela Junta Comercial, de forma a incluir a Securitizadora como titular das Debêntures e anotar as condições essenciais da Emissão.

2.5.3. A Devedora deverá, em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de envio de arquivo eletrônico (.pdf), cópia do termo de abertura do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e da respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures.

2.6. Constituição das Garantias Reais

2.6.1. A Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) será formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), que será registrado perante o cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de Florianópolis, localizado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no qual deverão ser registrados também os seus eventuais aditamentos, observados os prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

2.6.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que será registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no qual deverão ser registrados também os seus eventuais aditamentos, observados os prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA III

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

3.1. Número da Emissão

3.1.1. A Emissão objeto da presente Escritura constitui a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Devedora.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termos da Cláusula 3.5.5 abaixo, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

3.3. Número de Séries e Quantidade de Debêntures

3.3.1. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures ("Quantidade"), em série única ("Debêntures"), observado que a Quantidade poderá ser diminuída em até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A fixação da quantidade de Debêntures será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 3.7.1 acima.

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo I à presente Escritura, pela Devedora diretamente e/ou pelas empresas

controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, identificadas no Anexo I ("Empreendimentos Destinação", "Destinação de Recursos" e "SPEs Investidas", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI, em 19 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI.

3.4.2. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no Anexo I desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 3.4.3 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.4.3. O Anexo II desta Escritura contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar esta Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

3.4.4. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI.

3.4.5. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 30 de janeiro de 2026, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo III desta Escritura ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cópia das notas fiscais ou

notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas comerciais (conforme o caso) e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto nesta Escritura.

3.4.6. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

3.4.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

3.4.8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.4.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.4.9. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.4.10. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a

realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

3.4.11. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à Destinação de Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.4.12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.4.

3.4.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.4.15. A Devedora declara, nesta data, que é controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Destinação, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas, nos termos da Cláusula 3.4.9 acima.

3.4.15.1. Os recursos referentes aos Empreendimentos Destinação, se for o caso, serão transferidos para as SPEs Investidas pela Devedora, a seu exclusivo critério, por meio de: (i) aumento de capital da SPE Investida (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC da SPE Investida; (iii) operações de mútuo entre Emissora e SPE Investida; ou (iv) qualquer outra

forma permitida em lei.

3.4.16. Para fins desta Cláusula 3.4, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Securitizadora.

3.5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.5.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, que, após tal subscrição, será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

3.5.2. A Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (a "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" a ser celebrada entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931").

3.5.3. A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM 60, e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei 14.430.

3.5.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão da Securitizadora, conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a

Investidores Qualificados (conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021), nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

3.5.5. No âmbito da Oferta, a Debenturista terá a opção de aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) CRI ("CRI Adicionais"), no valor de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, se emitidos, serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

3.5.6. A Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.5.7. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta da Securitizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.5.8. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora, o Fiador, a instituição intermediária ("Coordenador Líder") e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), (v) o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (vi) o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel") e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia"; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (ix) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (x) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação

poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.6. Colocação

3.6.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão não organizado.

3.6.2. A Emissão não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, podendo, no entanto, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos das Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.5.5 acima, o Valor Total da Emissão ser diminuído e a Quantidade ser diminuída, em ambos os casos, mediante o cancelamento de Debêntures. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, exceto pela possibilidade de exercício da Opção de Lote Adicional.

3.7. *Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos dos CRI (Procedimento de Bookbuilding).*

3.7.1. O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração (conforme abaixo definido); e (ii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), as Partes celebrarão aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido), Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora, pelo Fiador, pela SPE ou pela Securitizadora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

3.8. Objeto Social da Devedora

3.8.1. A Devedora tem por objeto: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) gestão e administração de obras e empreendimentos; (iv) loteamento; (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

CLÁUSULA IV

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de julho de 2025 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade e Permutabilidade:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Devedora e nem permutáveis por ações de outra sociedade.

4.1.3. **Data de Início da Rentabilidade:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures será a Primeira Data de Integralização do CRI ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Primeira Data de Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.

4.1.4. **Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, nos termos do Artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.5. **Tipo e Forma:** As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures.

4.1.6. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscientos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

4.2. Remuneração das Debêntures

4.2.1. **Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

4.2.2. **Juros Remuneratórios das Debêntures:** As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a ser definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, e limitado a 109% (cento e nove por cento) ("Remuneração").

4.2.2.1. A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de

forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

4.2.2.3. Observações:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;
- (v) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis; e
- (vi) Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido ao "Fator DI" um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures.

4.2.3. Define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures.

4.2.4. Período de Ausência da Taxa DI: Observado o disposto na Cláusula 4.2.5 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração das Debêntures, não sendo devidas quaisquer compensações

financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.2.5. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) dias da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar uma Assembleia Especial, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI deliberem, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures. Até a deliberação desse novo parâmetro, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e a Devedora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures.

4.2.6. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização das assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias especiais de titulares de CRI não serão realizadas, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures.

4.2.7. Na hipótese prevista na Cláusula 4.2.4 acima, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, a Devedora resgatará a totalidade das Debêntures, com seu conseqüente cancelamento, na Data de Vencimento ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Especial ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), caso em que a taxa a ser utilizada para cálculo da Remuneração será equivalente à última Taxa DI divulgada, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Debenturista quando do referido resgate.

4.3. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário

4.3.1. O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento,

de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Anexo VII desta Escritura. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times TA$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Conforme acima definido;

TA_i = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexos VII desta Escritura.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo VII desta Escritura, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora e/ou por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 97597-2, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A (341) ("Conta da Securitizadora").

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.6.2. Para fins da presente Escritura, a expressão "Dia(s) Útil(eis)" significa, para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como (i) feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no Estado de São Paulo; (ii) feriados municipais no município de Porto Alegre e estaduais no Estado do Rio Grande do Sul e (iii) feriados municipais no município de Florianópolis, e estaduais

no Estado de Santa Catarina. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.7. Encargos Moratórios

4.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula VI desta Escritura, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.1. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Devedora ou pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e dessa Escritura, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, conforme o caso.

4.9. Preço de Subscrição, Prazo e Forma de Subscrição de Integralização

4.9.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo IV desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

4.9.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Primeira Data Integralização serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.10. Repactuação

4.10.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

4.11. Desmembramento

4.11.1. Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

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

4.12.1. Cessão Fiduciária: A **AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no CNPJ sob nº 14.548.891/0001-20 ("SPE") constituirá cessão fiduciária sobre (i) os direitos creditórios oriundos das vendas das futuras unidades autônomas, e suas respectivas vagas de estacionamento, integrantes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento denominado Oceana ("Empreendimento Imobiliário Oceana" e "Unidades", respectivamente), especificamente com relação (*i.a*) às parcelas únicas devidas pelos adquirentes com vencimento na entrega das chaves, a ser paga no ato da assinatura dos instrumentos de vistoria e aceite das unidades autônomas ("Parcelas de Chaves"), ainda que sejam objeto de adiantamento, e (*i.b*) às parcelas cujo pagamento seja devido posteriormente às Parcelas de Chaves ("Parcelas Pós Chaves"), os quais serão direcionados e depositados pela SPE diretamente na Conta Vinculada (conforme definido

no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária e observada, em especial, a liberação automática da Cessão Fiduciária das Parcelas Pós Chaves que forem objeto de adiantamento para fins de antecipação e pagamento antes das Parcelas de Chaves, conforme previsto nas Cláusulas 1.1.9 e 2.2.6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados no item (i) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devida à SPE com relação aos créditos mencionados no item (i) acima (em conjunto, os "Direitos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

4.12.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: A SPE constituirá, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e demais disposições aplicáveis, a alienação fiduciária sobre as frações ideais correspondentes às Unidades, conforme matrículas individualizadas, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, localizado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina ("Cartório de RGI"), de propriedade da SPE, as quais serão descritas no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, as "Garantias Reais").

4.12.2.1. Após o pagamento da totalidade dos valores referentes a cada Unidade pelos adquirentes, a referida Unidade será liberada da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos prazos e termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.13. Garantia Fidejussória. O Fiador, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, prestam garantia fidejussória como principal pagador e devedor solidário com a Devedora, obrigando-se por todos os valores devidos pela Devedora em decorrência das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis ("Fiança" e, em conjunto com as Garantias Reais, as "Garantias"). A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, mediante notificação enviada pela Securitizadora por e-mail ao Fiador.

4.13.1. O Fiador expressamente reconhece que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelo Fiador com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

4.13.2. O Fiador expressamente renuncia 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, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

4.13.3. O Fiador não será liberado das obrigações aqui assumidas em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-lo de suas obrigações ou afetá-la, incluindo, mas não se limitando a, em razão de: (a) qualquer alteração dos termos e condições das

Debêntures acordados entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, nos termos da presente Escritura de Emissão; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia da Securitizadora e dos Titulares dos CRI contra a Devedora; e (c) qualquer objeção, oposição, limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar. A Fiança poderá ser excutada e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a inobservância dos prazos para execução da Fiança por parte do Agente Fiduciário não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito ou faculdade de execução da Fiança pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI.

4.13.4. Uma vez exercido o pagamento em função da Fiança, e devidamente liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, o Fiador sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora e dos Titulares dos CRI 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. Não obstante, o Fiador se abstém de exigir e/ou demandar o pagamento dos créditos sub-rogados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Caso o Fiador receba qualquer valor da Devedora antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, o Fiador se obriga a repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

4.13.5. A Fiança é prestada em caráter irrevogável e irretratável, entrando em vigor na presente data e assim permanecendo até o pagamento total das Obrigações Garantidas.

4.13.6. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelo Fiador em decorrência da Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas pela Agente Fiduciário dos CRI, sempre em conformidade com os termos e procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, livres e líquidos, 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, devendo o Fiador pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que os Titulares dos CRI recebam, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.

4.13.7. Nas hipóteses de insolvência e/ou falecimento do Fiador, a Devedora deverá apresentar a Nova Garantia (conforme definida abaixo), sob pena de configuração de um Evento de Inadimplemento.

4.14. Liquidez e Estabilização

4.14.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato

de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.15. Fundo de Amortização

4.15.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

4.16. Classificação de Risco

4.16.1. Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

4.17. Tributação

4.17.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Securitizadora em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora à Securitizadora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.17.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, desde que não seja a responsável tributária. Adicionalmente, a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária (exceto caso a referida majoração ou cancelamento decorra exclusivamente da não realização da Destinação dos Recursos nos termos previstos desta Escritura de Emissão) que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares de CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Devedora aos Titulares de CRI, sendo certo, porém, que a Devedora deverá arcar com eventual descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, ou optar por realizar resgate antecipado das Debêntures, com seu consequente cancelamento.

CLÁUSULA V

RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E

AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

5.1.1. Não será admitido o resgate antecipado facultativo das Debêntures, exceto nas hipóteses previstas nas Cláusulas 4.2.7 e 4.17.2 acima, sendo certo que, nesse último caso, o resgate antecipado facultativo das Debêntures deverá ser realizado de forma que a Securitizadora receba todos os pagamentos líquidos de quaisquer tributos que venham a incidir sobre os CRI, de forma que a Devedora arcará com quaisquer encargos, tributos e/ou multas decorrentes da descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI.

5.2. Oferta de Resgate Antecipado

5.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado").

5.2.2. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (b) a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures a serem resgatadas, que deverá ser uma Data de Pagamento de Remuneração; (c) a forma e o prazo de manifestação à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora, no caso dos titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (d) a referência expressa de que o efetivo resgate antecipado das Debêntures pela Devedora estará condicionado à adesão da totalidade, ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado, a ser definido pela Devedora, sendo certo que os CRI dos Titulares dos CRI que não aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo) não serão objeto de resgate; e (e) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI e a operacionalização do resgate antecipado facultativo das Debêntures ("Editais de Oferta de Resgate Antecipado").

5.2.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, por meio da divulgação de comunicado aos titulares dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI se manifestem individualmente acerca da sua

adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas no Edital de Oferta de Resgate Antecipado.

5.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

5.2.5. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.2.6. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta da Securitizadora. A Devedora deverá depositar na Conta da Securitizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do efetivo resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.2.7. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

5.2.8. Caso a quantidade de Debêntures aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Devedora no Edital de Oferta de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures.

5.3. **Amortização Extraordinária Facultativa**

5.3.1. Não será admitida a amortização extraordinária facultativa das Debêntures.

5.4. **Amortização Extraordinária Obrigatória**

5.4.1. Após o cumprimento dos itens (i) a (vii) da cláusula 5.5.1. abaixo, os valores referentes aos Direitos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Vinculada, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, em cada Data de Pagamento da Remuneração deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória, a qual

será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

5.4.2. A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser, obrigatoriamente, uma Data de Pagamento de Remuneração.

5.5. **Ordem e Prioridade de Pagamentos**

5.5.1. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta da Securitizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (iv) pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (v) pagamento de eventuais parcelas de amortização em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (vi) pagamento das parcelas de remuneração vincenda das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (vii) pagamento das parcelas de amortização vincenda das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (viii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures e, consequentemente, dos CRI; e
- (ix) liberação de recursos remanescentes à Conta de Livre Movimentação, após a liquidação do Patrimônio Separado e a quitação integral de todas as Obrigações Garantidas, conforme aplicável.

CLÁUSULA VI **VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. São considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e, sujeito ao disposto nas Cláusulas (xiv). a 6.4. abaixo, a imediata exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto na Cláusula 4.2.2.1. desta Escritura, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura, incluindo os Encargos Moratórios, bem como todas as despesas e demais custos envolvidos na manutenção das Debêntures, se houver, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada um deles, um “Evento de Inadimplemento”).

6.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2 abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento, observado o prazo de cura específico, se houver;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutibilidade desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia;
- (iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (“Controladora”), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora (“Controlada”), ou por eventuais sociedades que venham a ser coligadas da Devedora (“Coligada”);
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da SPE e/ou das Controladas, exceto pela extinção de Controladas após o atingimento do propósito específico previsto no objeto social de cada Controlada, considerando para tanto a alienação e/ou venda da totalidade do empreendimento imobiliário de titularidade da respectiva Controlada; (b) decretação de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer

Controladora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de (e.i) recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou (e.ii) tutela cautelar preparatória ou medidas antecipatórias, independente do deferimento, com efeitos de recuperação judicial e/ou de recuperação extrajudicial ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente ao processo de recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente, em qualquer caso, formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação"), observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, exceto se (a) realizada entre sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora; e, cumulativamente, o controle da Devedora permaneça, direta ou indiretamente, com o Fiador; ou (c) uma oferta pública, envolvendo a venda de ações ao público em geral, incluindo um IPO, ofertas públicas subsequentes (follow-ons) e vendas secundárias de ações (no âmbito de uma oferta pública);

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário indireto da Devedora e/ou da SPE, pelos atuais controladores da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário indireto, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que eventual novo acionista da Devedora deverá estar cumprindo integralmente a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção, e, em qualquer caso, o controle da Devedora deverá permanecer, direta ou indiretamente, com o Fiador;

(viii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou das Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e/ou valor equivalente em outras moedas;

(ix) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, desde que a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que o descumprimento não

pecuniário somente será considerado para fins desse item (ix) caso a Devedora tenha sido comunicada sobre o respectivo descumprimento e observados os prazos de cura aplicáveis;

(x) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos;

(xi) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xii) em caso de insolvência, incapacidade, prisão ou morte do Fiador, exceto se, no prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal fato, a Devedora apresentar uma ou mais possibilidades de substituição da Fiança do Fiador ("Nova Garantia") e tal Nova Garantia seja aprovada por meio de Assembleia Especial, observados os prazos e quóruns previstos no Termo de Securitização.

6.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3 abaixo:

(i) inclusão da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou Controladas no Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;

(iii) alteração do objeto social da Devedora e/ou da SPE, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora e/ou da SPE;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;

(v) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador e/ou por qualquer Controlada, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual

ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vi) protesto de títulos contra a Devedora, a SPE e/ou contra o Fiador, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da intimação da Devedora, da SPE e/ou do Fiador, conforme o caso: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial, ou (iv) for validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro;

(vii) inadimplemento de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou administrativa definitiva, que não esteja sendo objeto de contestação judicial para a qual tenha sido concedido efeito suspensivo, contra a Devedora, a SPE, o Fiador e/ou as Controladas, não sanada em 15 (quinze) Dias Úteis e que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(viii) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora e/ou da SPE, que resulte na perda efetiva, pela Devedora e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora e/ou da SPE;

(ix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou pela SPE, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso. Estão excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora e/ou da SPE, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora e/ou da SPE;

(x) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xi) contratação, pela SPE, de dívidas, empréstimos, financiamentos ou mútuos, na qualidade de devedora, e a outorga de garantias fidejussórias a favor de terceiros, inclusive partes relacionadas;

(xii) descumprimento, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, do Índice de Liquidez Geral ("ILG"), apurado conforme metodologia de cálculo prevista abaixo, que deverá ser superior ou igual a 1,30 (um inteiro e trinta centésimos), apurado mensalmente pela Securitizadora com base em dados gerenciais enviados pela Devedora à Securitizadora, acompanhados de memória de cálculo, todo dia 20 (vinte) ("Data de

Verificação do ILG”);

Índice de Liquidez Geral = [Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana + Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana + (0,50 x Estoque do Oceana)] / saldo devedor dos CRI

Para fins dessa Escritura de Emissão:

“Índice de Liquidez Geral” significa, para cada período de verificação, o resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana (a.2) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana; (a.3) 0,50 x Estoque do Oceana pelo (b) saldo devedor dos CRI do respectivo período;

Sendo que:

“Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento até a verificação da Entrega das Chaves.

“Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento após a verificação da Entrega das Chaves.

“Estoque do Oceana” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, o valor total correspondente às Unidades ainda não vendidas.

(xiii) pagamento, pela SPE, de dividendos, juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações ou qualquer outro pagamento e/ou distribuições aos acionistas, exceto (a) por eventuais distribuições que tenham por finalidade exclusiva a compensação de eventuais créditos a serem detidos pela SPE contra a Devedora, em razão da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Cláusula 5.4 acima, ou (b) caso observado, de forma cumulativa, os seguintes requisitos:

- a. A Devedora, a SPE e o Fiador devem estar adimplentes com todas as obrigações, pecuniárias ou não, assumidas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia; e
- b. O resultado da divisão da soma de (i) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana e (ii) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana dividida pelo saldo devedor dos CRI na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,10x (um inteiro e dez centésimos);
- c. O resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Saldo de caixa da SPE e (a.2) Parcelas

Pré Chaves dos Recebíveis do Oceana pelo (b) Custo a Incorrer SPE Oceana apurado na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimos);

Para fins dessa Escritura de Emissão:

“Custo a Incorrer SPE Oceana” significa, o custo total para realização das obras de desenvolvimento e implementação do Empreendimento Imobiliário Oceana, conforme apurado pela Devedora e verificado pela Securitizadora mediante apresentação de memória de cálculo pela Devedora, sendo certo que o Custo a Incorrer SPE Oceana na data de assinatura desta Escritura de Emissão é de R\$ 508.464.115,42 (quinhentos e oito milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e quinze reais, e quarenta e dois centavos); e

Para fins de clareza, a Devedora e a SPE não possuem a obrigatoriedade de observância dos índices mencionados neste item (xiii) ao longo da vigência da Emissão. Tais índices somente deverão ser observados e comprovados à Securitizadora no caso previsto neste item (xiii).

(xiv) Não manutenção, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, da relação entre (i) a Dívida Líquida Consolidada da Devedora (conforme definida abaixo) somada à Dívida Líquida da LBC (conforme definida abaixo) e à Dívida Líquida da LT (conforme definida abaixo) e (ii) o Patrimônio Líquido da Devedora (conforme definido abaixo) (“DL/PL”) em patamar inferior a 50% (cinquenta por cento), apurada anualmente pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, acompanhados de memória de cálculo, em até 05 (cinco) dias após o envio dos documentos para aferição.

Para fins dessa Escritura de Emissão

“Dívida Líquida Consolidada da Devedora” significa (i) o saldo devedor atualizado das debêntures da Devedora, subtraindo (ii) a posição consolidada do caixa da Devedora.

“Dívida Líquida da LBC” significa o saldo devedor atualizado de Nota Comercial emitida pela LBC Investimentos e Participações Ltda., o qual constitui lastro de uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

“Dívida Líquida da LT” significa o somatório de curto e longo prazos (a) dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras da LT Investimentos e Participações Ltda.; (b) dos empréstimos e financiamentos da LT Investimentos e Participações Ltda contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures ou instrumentos similares no mercado de capitais, tudo em

conformidade com as práticas contábeis vigentes.

“Patrimônio Líquido da Devedora” significa o total do Patrimônio Líquido da Devedora.

6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.5 abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Especial.

6.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1 acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

6.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Especial visando deliberar acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização.

6.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Especial referida na Cláusula 6.3 acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Especial.

6.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta da Securitizadora o valor descrito na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte

ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

CLÁUSULA VII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DO FIADOR

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, a Devedora, compromete-se a, adicionalmente, cumprir todas as obrigações abaixo reproduzidas:

(i) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

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

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação e regulamentação vigentes ou em até 10 (dez) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;

(b) em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, declaração firmada por representantes legais da Devedora, substancialmente nos termos do **Anexo V** à presente Escritura, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (c) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Devedora perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

- (d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora relacionada a um Evento de Inadimplemento;
 - (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante razoavelmente evidenciado na situação reputacional da Devedora, do Fiador e/ou da SPE; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora, da SPE e/ou do Fiador e que impacte a capacidade da Devedora e/ou do Fiador de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura ("Efeito Adverso Relevante"); e
 - (f) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, informações e/ou documentos acerca da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou da Emissão que venham a ser solicitados pela Securitizadora e desde que não estejam sujeitos a sigilo ou confidencialidade.
- (iii) manter órgão para atender à Securitizadora ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
 - (iv) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
 - (v) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
 - (vi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;
 - (vii) sem prejuízo do disposto na alínea "vi" acima, cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável ao exercício de suas atividades, incluindo, mas não se limitando, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) as ordens exequíveis emanadas de autoridades competentes ("Legislação Socioambiental"), bem como zelar para que as Controladas evitem e corrijam eventuais danos socioambientais, monitorem suas atividades e adotem, sempre que aplicável, as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos apurados, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo

questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas, bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(viii) cumprir e zelar para que as Controladas e seus respectivos administradores, empregados e agentes, no exercício de suas funções, bem como suas Controladoras, cumpram, toda e qualquer lei que trata de corrupção aplicável a tais entidades, incluindo (sem limitação) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção"), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que (1) adota políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; (2) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (3) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(ix) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de inquérito ou outra investigação de qualquer natureza (cível, administrativo, criminal ou sancionador) sobre violação das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou por qualquer de as Controladas; ou (ii) instauração de processo administrativo ou ação cível de improbidade administrativa, para apurar violações das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou por qualquer das Controladas; ou (iii) o recebimento de denúncia criminal pelo Judiciário em face de representantes da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de as Controladas referente a violações das Leis Anticorrupção;

(x) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, sobre eventual atuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e à segurança ocupacional que resultem em um Efeito Adverso Relevante, bem como relacionadas ao incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e crimes ambientais;

(xi) manter em relação a si e fazer com que as Controladas mantenham, 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 respectivas atividades exceto por aquelas, alternativamente, (1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante, (2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (3) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou (4) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão, sendo certo que a Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre o descumprimento desta obrigação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua ciência sobre a revogação, cancelamento ou suspensão;

(xii) adotar, durante o período de vigência das Debêntures, medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho, nos termos dos itens (iii), (v), (vi) e (vii) acima, entre outros;

(xiii) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Devedora;

(xiv) cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, de boa-fé, a Devedora esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo;

(xv) notificar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Devedora ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Debêntures;

(xvi) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários no exercício de suas respectivas funções, e agindo em benefício da Devedora, a realizar, em benefício próprio, para a Companhia ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, crime de tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xvii) convocar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos investidores do CRI e, conseqüentemente, da Securitizadora, caso a Securitizadora deva fazer, nos termos

desta Escritura, mas não o faça no prazo aplicável;

(xviii) publicar o Ato Societário da Devedora no jornal “*Valor Econômico*” e na respectiva página de tal jornal na rede mundial de computadores (“Jornal de Publicação”), conforme disposto no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xix) enviar em até 2 (dois) Dias Úteis antes da Data de Verificação do ILG os Documentos de Verificação ILG.

7.2. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, o Fiador compromete-se a, adicionalmente, cumprir todas as obrigações abaixo reproduzidas:

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

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pelo Fiador relacionada a um Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante;

(ii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(iii) sem prejuízo do disposto na alínea “ii” acima, cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável ao exercício de suas atividades, incluindo, mas não se limitando a Legislação Socioambiental, bem como zelar para que a Devedora e as Controladas da Devedora evitem e corrijam eventuais danos socioambientais, monitorem suas atividades e adotem, sempre que aplicável, as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos apurados, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas,

bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(iv) cumprir toda e quaisquer Leis Anticorrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que, conforme aplicável (1) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (2) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (3) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(v) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de inquérito ou outra investigação de qualquer natureza (cível, administrativo, criminal ou sancionador) sobre violação das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou por qualquer das Controladas; ou (ii) instauração de processo administrativo ou ação cível de improbidade administrativa, para apurar violações das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou por qualquer das Controladas; ou (iii) o recebimento de denúncia criminal pelo Judiciário em face de representantes da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de as Controladas referente a violações das Leis Anticorrupção;

(vi) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, sobre eventual atuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e à segurança ocupacional que resultem em um Efeito Adverso Relevante, bem como relacionadas ao incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e crimes ambientais;

(vii) cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, de boa-fé, o Fiador esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo; e

(viii) notificar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a capacidade de pagamento da Fiança aqui prevista.

CLÁUSULA VIII

DESPESAS

8. Despesas

8.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat e o montante necessário para a constituição do constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão descontados pela Securitizadora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

8.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI a esta Escritura, as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures:

- (i) taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
- (ii) remuneração da Securitizadora (a) referente à emissão dos CRI no valor descrito no Anexo VI; e (b) referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor descrito no Anexo VI; sendo que ambas serão pagas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, a ser descontada pela Securitizadora do repasse de valores devido em função do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos. As demais parcelas devidas no item (b) acima, serão pagas mensalmente;
- (iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, será acrescida dos devidos tributos;
- (iv) remuneração do Agente de Liquidação (conforme definido no Termo de Securitização), serão devidas parcelas anuais descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA., será acrescido dos devidos tributos;
- (v) remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) parcela única de implantação no valor descrito no Anexo VI; (b) parcelas anuais conforme descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da

Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. Todas estas parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, serão acrescidas dos devidos tributos; e

(vi) remuneração inicial da Instituição Custodiante referente à implantação e registro da CCI, a parcela descrita no Anexo VI; (b) referente à custódia das CCIs, a parcela descrita no Anexo VI.

8.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI desta Escritura, e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora:

(i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor conforme descrito no Anexo VI ("Taxa de Administração"), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, 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, devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, e as demais serão pagas no dia 16 (dezesesseis) de cada mês ou próximo Dia Útil, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(ii) Ainda, será devida remuneração recorrente à Securitizadora equivalente a (a) R\$1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de covenants com base em demonstrações financeiras; (b) R\$1.000,00 (mil reais) por hora homem após liquidação; (c) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais de gestão, além de custos e demais despesas atreladas a qualquer ação judicial, por nova ação judicial envolvendo a Devedora e que também venha a envolver a Virgo no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (d) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, mais o custo de auditoria jurídica e financeira da nova carteira.

(iii) remuneração do Escriturador (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a parcelas anuais no valor conforme descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento 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. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Primeira Data de Integralização e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos

subsequentes;

(iv) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia da CCI, em parcelas anuais no valor conforme descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(v) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, parcelas anuais no valor conforme descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do item (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item "(v)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor conforme descrito no Anexo VI, por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor conforme descrito no Anexo VI por semestre, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação do CRI. A referida

despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(viii) remuneração do Agente de Liquidação (conforme definido no Termo de Securitização), em parcelas anuais no valor conforme descrito no Anexo VI, acrescidos dos devidos tributos;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(x) averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Operação, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso.

8.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

8.1.4. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à

Devedora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

8.1.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, observado o disposto na Cláusula 9.2.3 abaixo, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, mediante solicitação prévia da Securitizadora, diretamente à Devedora, para o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis.

8.1.6. As despesas, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

8.1.7. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.1.8. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

8.1.9. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.1.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Securitizadora, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.11. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora na qualidade de emissora dos CRI.

8.1.12. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da Cláusula 8.1.1 acima, será devido pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação para a Securitizadora.

8.1.13. 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 o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

8.1.14. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.1.15. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.16. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do “Fundo de Despesas” que será constituído na Conta da Securitizadora no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

8.2.2. Os recursos depositados na Conta da Securitizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário (conforme definido no

Termo de Securitização) a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Termo de Securitização) e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

8.2.3. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

8.2.4. No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta da Securitizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

8.2.5. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total da Emissão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

8.2.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

8.2.8. Os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.2.9. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.2.10. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

8.2.11. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta da Securitizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta da Securitizadora, à conta nº 31116-6, agência nº 3115, mantida junto ao Banco 341 (Itaú) ("Conta de Livre Movimentação"), de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

8.2.12. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA IX

ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista", "Assembleias Gerais" ou "Assembleias") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre

matéria de interesse da Securitizadora.

9.1. **Convocação**

9.1.1. Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Devedora ou pela Securitizadora.

9.1.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de titulares de CRI e 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.1.3. A convocação deverá observar os procedimentos abaixo:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação da Devedora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da Assembleia Especial.

9.1.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Securitizadora, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.1.5. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Devedora e a Debenturista.

Quórum de Instalação

9.1.6. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Securitizadora.

9.2. **Mesa Diretora**

9.2.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Securitizadora ou por qualquer pessoa por ela indicada.

9.3. Quórum de Deliberação

9.3.1. Exceto se previsto de outra forma neste instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, conforme o caso, em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, conforme o caso, em segunda convocação.

9.3.2. A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.1.2. acima, observados os termos da Cláusula 6.3 acima, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.3. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 9.3.1. acima:

- (i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura; e
- (ii) as alterações relativas: (i) à redução da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.2. desta Escritura; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos nesta Escritura, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula IX; (v) às Garantias Reais; e/ou (vi) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula VI desta Escritura em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, **(i)** 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.
- (iii) os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em

Circulação, em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.4. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação;

9.3.5. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.6. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação de voto dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.3.7. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 9.3.5 acima, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

9.3.8. A Securitizadora, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

9.4. Outras **disposições** aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

9.4.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Devedora, enquanto nas assembleias convocadas pelos Titulares dos CRI, a presença dos representantes legais da Devedora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Securitizadora e aprovada pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.4.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.4.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.4.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA X

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA E DO FIADOR

10.1. A Devedora e o Fiador, conforme o caso, declaram e garantem à Securitizadora, de forma individual e solidária, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) a Devedora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;

(ii) o Fiador é maior de 18 (dezoito) anos e é plenamente capaz de todos e quaisquer atos da vida civil, não havendo contra ele qualquer interdição, curadoria, cautela ou outra medida judicial ou extrajudicial que o impeça de manifestar sua vontade e celebrar quaisquer negócios jurídicos com terceiros;

(iii) a Devedora está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iv) os representantes legais que assinam esta Escritura e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) esta Escritura, os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(vi) exceto pelo disposto nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, pelo registro do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial, pelo registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos no Cartório de RTD, nenhuma aprovação, autorização,

consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta;

(vii) a celebração, os termos e condições desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Devedora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) inadimplemento nem vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou o Fiador sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora, o Fiador e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora, o Fiador e/ou qualquer de seus ativos;

(viii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e não tem conhecimento sobre a ocorrência ou existência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Efeito Adverso Relevante;

(ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

(x) todas as informações prestadas pela Devedora e pelo Fiador por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xi) os documentos e informações fornecidos pela Devedora e pelo Fiador no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures;

(xii) as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xiii) desde as últimas informações financeiras da Companhia, não houve qualquer Efeito Adverso Relevante ou ocorreu qualquer operação relevante envolvendo a Devedora fora do curso normal de seus negócios;

(xiv) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos

órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xvi) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo;

(xvii) possui, assim como as Controladas, 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, alternativamente, (1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante; (2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (3) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, (4) cuja ausência não impeça a continuidade das suas atividades, ou (5) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão;

(xviii) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental sobre não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e na legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xix) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas, bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xx) cumpre e zela para que as Controladas e respectivos administradores e empregados, todos estes no exercício de suas respectivas funções, cumpram as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (i) adota programa de

integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; e (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Companhia para contratação, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, envidando seus melhores esforços de forma a instruí-los a não praticar qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente; e

(xxi) não tem conhecimento (a) de descumprimento pela Devedora ou pelas Controladas de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental instaurado em face da Devedora ou das Controladas que, em qualquer dos casos deste inciso, (i) possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar adversamente esta Escritura, a Emissão ou a Oferta.

10.2. Legislação Socioambiental: A Devedora e o Fiador declaram, nesta data, que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, bem como respeitam e cumprem o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.

CLÁUSULA XI DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Devedora ou para o Fiador:

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008

Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001

Porto Alegre/RS

At.: Luciano Bocorny Correa e Lenita Teixeira de Almeida Campos

Tel.: (51) 3018-6500

E-mail: luciano@cfl.com.br;
rafael.fontoura@cfl.com.br;
juliano.bomfim@cfl.com.br;

lenita.campos@cfl.com.br;
frederico.bernardi@cfl.com.br;

Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

11.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima, ou ainda por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11.1.3. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste instrumento, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

11.2. Renúncia

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora e/ou do Fiador previstas nesta Escritura, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá

novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora e/ou do Fiador nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Disponibilização aos Investidores

11.3.1. A Devedora e o Fiador autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e pelo Fiador, sendo que a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual.

11.4. Monitoramento de Riscos

11.4.1. A Devedora e o Fiador autorizam a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

11.5. Reconhecimento de Recursos

11.5.1. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

11.6. Lei Aplicável

11.6.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.7. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

11.7.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III e do §4º do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.8. Indenização

11.8.1. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, despesas e/ou perdas e danos de natureza direta, decorrentes exclusivamente de atos praticados por dolo da Devedora, que venha a comprovadamente sofrer, consoante decisão judicial transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente, relacionados a: (i) declaração inverídica,

incorreta ou falsa prestada pela Devedora nos Documentos da Operação ou (ii) demandas, ações ou processos judiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários; inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses da Securitizadora, incluindo honorários advocatícios razoáveis de eventual patrono da Securitizadora para defesa de seus direitos.

11.8.2. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem: (i) despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; ou (ii) prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

12.8.3. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

11.8.3. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora os montantes restituídos.

11.8.4. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente deste instrumento.

11.9. Irrevogabilidade e Sucessores

11.9.1. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

11.10. Independência das Disposições da Escritura

11.10.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.11. Cômputo dos Prazos

11.11.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto nesta Escritura, os prazos estabelecidos na presente Escritura serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

11.12. **Assinatura Eletrônica**

11.12.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

11.12.2. Esta Escritura produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

11.13. **Foro**

11.13.1. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de forma digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

Porto Alegre/RS, 04 de julho de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem na página seguinte)

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A."

CFL INC PAR S.A.

Devedora

DocuSigned by

Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA 7478370000
CPF: 7478370000
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 16:30:22 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC Syntegrid Multipia
752786DCA1D4C5...

DocuSigned by

Assinado por: CESAR LUIS STORCK 3871849610
CPF: 3871849610
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 17:01:23 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videconferencia
C: BR
Emissor: AC Syntegrid Multipia
BF1348CCF4F94DE...

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

DocuSigned by

Assinado por: EVELYN CHEN WU 1385888473
CPF: 1385888473
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 15:22:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAREFEB RFB v5
47D2CCEB1D48E...

DocuSigned by

Signed By: LUISA HERKENHOFF REIS 1222775074
CPF: 1222775074
Signing Time: 04/07/2025 | 15:18:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videconferencia
C: BR
Issuer: AC Cartago RFB G5
1C45AFAF47848B...

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

LUCIANO BOCORNY CORREA

Fiador

DocuSigned by

Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA 7478370000
CPF: 7478370000
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 16:30:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC Syntegrid Multipia
752786DCA1D4C5...

ANEXO I

EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO

Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite- se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Lastro	Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Imóvel Lastro conforme cronograma semestral constante do Anexo II a esta Escritura (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures da presente Emissão dividido por Imóvel Lastro (*)
Oceana	Aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	508.464.115,42	200.000.000,00	100%
Total	-	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	200.000.000,00	200.000.000	100 %

⁽¹⁾ Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

⁽²⁾ O valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional. Caso a Opção de Lote Adicional não seja integral ou

parcialmente exercida, os valores serão ajustados para refletir o montante final da Emissão.

ANEXO II

CRONOGRAMA

	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)									
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
TOTAL											
200.000.000,00	200.000.000,00	0,00	28.000.000,00	64.000.000,00	92.000.000,00	16.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO

Denominação do Empreendimento	Endereço	Matrícula CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Lastro Recursos					
Total Utilizado No Semestre					
Total Devido					

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Emissora:

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora").

Características da Emissão

Foram emitidas [=] Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) em [=] de [=] de 2025 ("Emissão"), sendo

nos termos do:

"*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora e a Securitizadora ("Escritura de Emissão").

A Emissão é realizada e a Escritura de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 04 de julho de 2025 ("Ato Societário da Emissora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da

Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão), da Oferta (conforme definida na Escritura de Emissão) e da outorga das Garantias Reais (conforme definida na Escritura de Emissão), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora e da SPE (conforme definida na Escritura de Emissão) para praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta e à outorga das Garantias Reais, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e nos termos da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) emissão da Securitizadora ("CRI") em relação aos quais as Debêntures serão vinculadas como lastro ("Operação de Securitização") por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025, conforme aditado, entre a Securitizadora e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada a exercer as funções de agente fiduciário ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), conforme aditado, nos termos da Resolução CVM 60.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados ("Titulares dos CRI"), conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), para o montante total de R\$[=] ([=]) ("Oferta").

Identificação do Subscritor

Nome: Virgo Companhia Securitizadora			Tel.: (11) 3320-7474	
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162			E-mail: atendimento@virgo.inc	
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	CPF/CNPJ: 08.769.451/0001-08
Representante Legal (se for o caso): N/A			Tel.: N/A
Doc. de Identidade: N/A		Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas: [=]	Série das Debêntures Subscritas Única	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: R\$ [=] para as Debêntures

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora.	
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 previstas na Escritura de Emissão.	Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [=] de [=] de 2025.	São Paulo, [=] de [=] de 2025.

CFL INC PAR S.A.	VIRGO SECURITIZADORA COMPANHIA

ANEXO V

MODELO DA DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

À
VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA

A **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("**Junta Comercial**") sob o NIRE nº 43300065006 ("**Devedora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por meio desta, declara a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*" celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("**Escritura**"), que nesta data:

- (i) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura;
- (ii) não há Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura) em curso; e
- (iii) não há descumprimento em curso de obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora nos termos da Escritura, perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

Sendo o que cumpria para o momento, a Devedora se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos e subscreve-se.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

CFL INC PAR S.A.

ANEXO VI

TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00	R\$ -	R\$ 14.169,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	R\$ -	R\$ 2.830,00	0,00%
B3 CETIP	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 49.000,00	0,00%	R\$ 49.000,00	R\$ -	R\$ 49.000,00	0,02%
B3 CETIP	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ -	R\$ 2.000,00	0,00%
B3 CETIP	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 4.915,00	0,00%	R\$ 4.915,00	R\$ -	R\$ 4.915,00	0,00%
IBBA	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o Contrato de Distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	R\$ -	R\$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 2.800,00	9,65%	R\$ 3.099,06	R\$ -	R\$ 3.099,06	0,00%
Machado Meyer	Assessor Legal	FLAT	R\$ 155.000,00	9,25%	R\$ 170.798,90	R\$ -	R\$ 170.798,90	0,09%
Cescon	Assessor Legal	FLAT	R\$ 165.000,00	9,25%	R\$ 181.818,18	R\$ -	R\$ 181.818,18	0,09%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	R\$ -	R\$ 4.780,69	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	R\$ -	R\$ 17.927,57	0,01%

Vortx	Escriturador dos CRI	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortx	Agente de Liquidação	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,01%
Vortx	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
Vortx	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.944,50	14,25%	R\$ 4.600,00	R\$ 4.600,00	R\$ -	0,00%
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.800,00	9,65%	R\$ 3.099,06	R\$ 37.188,72	R\$ -	0,02%
A definir*	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 3.780,00	0,00%	R\$ 3.780,00	R\$ 45.360,00	R\$ -	0,02%
B3 CETIP	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00	R\$ 19.200,00	R\$ -	0,01%
Total					R\$ 534.802,12	R\$ 142.249,87	R\$ 491.163,08	0,32%

*A contratação da Conta Vinculada será posteriormente a data de liquidação conforme cls. 2.2.1 do Contrato de Cessão Fiduciária.

ANEXO VII

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	15/08/2025	0,0000 %	SIM	NÃO
2	15/09/2025	0,0000 %	SIM	NÃO
3	15/10/2025	0,0000 %	SIM	NÃO
4	17/11/2025	0,0000 %	SIM	NÃO
5	15/12/2025	0,0000 %	SIM	NÃO
6	15/01/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
7	18/02/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
8	16/03/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
9	15/04/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
10	15/05/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
11	15/06/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
12	15/07/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
13	17/08/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
14	15/09/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
15	15/10/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
16	16/11/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
17	15/12/2026	0,0000 %	SIM	NÃO
18	15/01/2027	0,0000 %	SIM	NÃO
19	15/02/2027	0,0000 %	SIM	NÃO
20	15/03/2027	0,0000 %	SIM	NÃO

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

47	15/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	16/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	15/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	17/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	15/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	16/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	17/12/2029	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO H

Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL**

entre

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Custodiante

CFL INC PAR S.A.

na qualidade de interveniente anuente

Datado de 04 de julho de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"), as partes:

(1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**"); e

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**") e da Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 32**" e "**Custodiante**", respectivamente);

e, na qualidade de interveniente anuente:

(3) **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("**Junta Comercial**") sob o NIRE nº 43300065006, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Devedora**" ou "**Interveniente Anuente**").

A Emissora, a Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE, a Devedora emitirá 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, de sua 1ª (primeira) emissão ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**"), totalizando o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Emissora, o Fiador (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e a Devedora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"),

observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, e, conseqüentemente, o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo);

CONSIDERANDO QUE, a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), com valor de principal de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de julho de 2025 ("Data de Emissão das Debêntures"), observado o disposto na Cláusula 3.1 abaixo;

CONSIDERANDO QUE, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo) organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a Remuneração (conforme abaixo definido); e (ii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), as Partes celebrarão aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial.

CONSIDERANDO QUE, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora, diretamente e/ou pelas empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, identificadas no Anexo I à Escritura de Emissão, comprometeu-se a utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo I à Escritura de Emissão ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento) ("Destinação dos Recursos");

CONSIDERANDO QUE a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, na categoria "S2", nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, com a emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, tem o interesse em emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral,

sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários das Debêntures, na forma escritural ("CCI"), por meio da celebração da presente Escritura de Emissão de CCI;

CONSIDERANDO QUE a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, integrarão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão da Securitizadora, em série única ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, em regime de garantia firme de colocação com relação ao valor total inicial da emissão dos CRI, correspondente a R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), conforme o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A."* ("Termo de Securitização"), observado que este valor pode ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em razão do exercício integral ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. Para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59 ("Coordenador Líder"), é instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Emissora para realizar a Oferta, nos termos do *"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A."* ("Contrato de Distribuição");

CONSIDERANDO QUE fazem parte da Oferta, dentre outros, os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o *"Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre a **AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88.032-005, inscrita no CNPJ sob nº 14.548.891/0001-20 ("**SPE**") e a Emissora; (vi) o *"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças"*, celebrado entre a SPE e a Emissora; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures

(conforme definido no Termo de Securitização); (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (ix) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (x) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente (todos, adiante designados, em conjunto, como "Documentos da Operação"); e

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

ISTO POSTO, formalizam, neste ato, o "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Agente Fiduciário": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

"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 Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 702, Botafogo, CEP 22.250-911, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

"Anexos": Os anexos à presente Escritura de Emissão de CCI, cujos termos são parte integrante e complementar desta Escritura de Emissão de CCI, para todos os fins e efeitos de direitos;

"Assembleia Especial": A Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma do Termo de Securitização;

"BACEN": O Banco Central do Brasil – BACEN;

"B3": A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;

"CCI": Tem o significado que lhe foi atribuído nos "Considerandos" desta Escritura de Emissão de CCI;

“**CRI**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Créditos Imobiliários**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Debêntures**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Dia(s) Útil(eis)**”: Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento, qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como (i) feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no Estado de São Paulo; (ii) feriados municipais no município de Porto Alegre e estaduais no Estado do Rio Grande do Sul e (iii) feriados municipais no município de Florianópolis, e estaduais no Estado de Santa Catarina;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**IPCA**”: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;

“**Devedora**” ou “**Interveniente Anuente**”: A **CFL INC PAR S.A.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Procedimento de Bookbuilding**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”: A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Sistemas de Negociação**”: A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação da CCI;

“**Termo de Securitização**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI; e

“**Titular da CCI**”: O titular da CCI a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor: O valor total da CCI será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures ("**Valor Total da Emissão da CCI**"), observado que o Valor Total da Emissão da CCI poderá ser diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalentes, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão). A fixação do Valor Total da Emissão da CCI será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial.

3.2. Data de Emissão da CCI: 15 de julho de 2025 ("**Data de Emissão da CCI**").

3.3. Quantidade: Será emitida, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários correspondentes às Debêntures.

3.3.1. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures ("Quantidade"), em série única, observado que a Quantidade poderá ser diminuída em até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A fixação da quantidade de Debêntures será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial.

3.4. Série e Número: A presente emissão será realizada em 01 (uma) série, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Forma: A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.6. Prazo e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, está especificado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI será calculada e cobrada de acordo com as taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação nos Sistemas de Negociação.

3.8.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação dos patrimônios separados dos CRI.

3.8.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá fornecer à Custodiante todas as informações necessárias para efetivar a troca de titularidade, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.8.3. Para comunicação à Custodiante a que se refere a Cláusula 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

3.8.4. O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou da Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

3.8.5. A identificação do Titular da CCI será realizada pela Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Custodiante.

3.9. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser depositados pela Devedora e/ou por outras sociedades integrantes do seu grupo econômico agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 97597-2, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("**Conta da Securitizadora**").

3.9.1. Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, enquanto depositados na Conta da Securitizadora e na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), serão computados e integrarão o lastro da CCI e, consequentemente, dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e da Conta da Securitizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("**Medida Provisória 2.158-35**"). Neste sentido, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Debêntures e a Conta da Securitizadora:

- (a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("**Patrimônio Separado**");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade do CRI;

- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da sua manutenção e administração;
- (d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35;
- (e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I.

3.11. Remuneração e Pagamento: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, a CCI, bem como a remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI serão calculados e cobrados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.12. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.13. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária: Poderá haver resgate antecipado ou amortização extraordinária da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado, ou resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.14. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Vencimento Final: A CCI terá vencimento final conforme indicado no Anexo I deste instrumento.

3.16. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos imóveis, descritos e individualizados no Anexo VI ao Termo de Securitização e no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI.

3.17. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

3.18. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

3.1.9. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E SUBSTITUIÇÃO DA CUSTODIANTE

4.1. Negociação da CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por ela representados, desde que observados igualmente os termos e restrições do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e da Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior, caso assim determinado por qualquer autoridade judicial ou administrativa.

4.3. Substituição da Custodiante: A Emissora poderá substituir a Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da Assembleia Especial.

4.3.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.3 acima, a Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5. DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade da Devedora todas as despesas relativas ao registro e à custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive nos Sistemas de Negociação, nos termos do Termo de Securitização.

5.2. Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e à oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre o lastro dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3. Remuneração da Custodiante: A remuneração da Custodiante é composta da seguinte forma:

- (i) será devida, pela prestação de serviço de registro da CCI na B3 parcela única de implantação 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 Úteis contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) será devida, pela prestação de serviço de custódia da CCI: (a) parcela de implantação 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 Úteis contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas mensais de R\$ R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

5.3.1. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada 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.

5.3.2. As parcelas citadas no item (ii) da Cláusula 5.3 acima, serão acrescidas de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3.3. 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.

5.3.4. Em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à 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 está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".

5.3.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, exclusivamente por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado dos CRI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

5.3.6. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

5.4. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela do item (ii) (a) da Cláusula 5.3 acima será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

5.5. Será constituído, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, um fundo de despesas na Conta da Securitizadora com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação ("**Fundo de Despesas**"). O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios sempre que for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.6. Sempre que solicitado pela Devedora e/ou pela Custodiante, a Securitizadora, como administradora do Patrimônio Separado, deve apresentar os comprovantes de despesas incorridas pelo Fundo de Despesas em até 3 (três) Dias Úteis da solicitação. Adicionalmente, a Securitizadora deve prestar contas anualmente da utilização do Fundo de Despesas, no termo da regulamentação aplicável.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações da Custodiante: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

6.1.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo depósito e lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações contidas no Anexo I, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no

Sistema de Negociação da B3, bem como por: (i) guarda digital da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada; e (v) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.2. A Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora ou da Devedora, que desde já se obrigam 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.

6.1.3. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, conforme aplicável, por meio de planilha, no formato "excel", conforme layout solicitado pela Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento da CCI na B3, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora à Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Se para a Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

(iii) Se para a Devedora:

CFL INC PAR S.A.

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008

Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001

Porto Alegre/RS

At.: Luciano Bocorny Correa e Lenita Teixeira de Almeida Campos

Tel.: (51) 3018-6500

E-mail: luciano@cfl.com.br; lenita.campos@cfl.com.br; rafael.fontoura@cfl.com.br; frederico.bernardi@cfl.com.br; juliano.bomfim@cfl.com.br

7.2.1. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

7.2.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

7.2.3. A mudança de seus dados pelas Partes deverá ser comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

7.2.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

7.2.5. Para fins deste instrumento, "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**") e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.5. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros

7.6. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.7. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.8. Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.9. A atuação da Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

7.10. A Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.11. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; (iv) se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão; ou, ainda (v) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

7.12. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

7.12.1. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

8. **LEI APLICÁVEL E FORO**

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 04 de julho de 2025.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(Página de Assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural")

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Evelyn Chen
Assinado por: EVELYN CHEN WU 13858884773
CPF: 13858884773
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2025 | 15:14:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAPEWEB RFB v5
47F2C8E91DA46C...

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

DocuSigned by
Luís Berkunhoff
Signed by: LUISA BERKUNHOFF 34513227750774
CPF: 12227750774
Signing Time: 04/07/2025 | 15:06:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Votorantim
C: BR
Email: AC Carteira RFB 05
1C4A5A4F4F47948B...

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

(Página de Assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural")

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Ana Clara Lourenço
Assinado por ANA CLARA DORIA LOURENÇO-4288717833
CPF: 4288717833
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 15:14:20 BRT
O: KCP Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v5
E859F96734AC492

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

DocuSigned by
Vitória Guimarães Bauer
Assinado por VITÓRIA GUIMARÃES BAUER-43647011846
CPF: 43647011846
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 15:03:44 BRT
O: KCP Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v5
982218181017686

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

(Página de Assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural")

CFL INC PAR S.A.

Designed by

Assinado por: LUCIANO BOCONRY CORREA 74788370000
CPF: 74788370000
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2025 | 18:34:02 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL,
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
8F7578DC6A1546C5

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

Designed by

Assinado por: CESAR LUIS STORCK 38718499015
CPF: 38718499015
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2025 | 18:30:27 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videconferencia
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
8F7578DC6A1546C5

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 15 de Julho de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ / MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207							
COMPLEMENTO	16º andar, Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ / MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: CFL INC PAR S.A.							
CNPJ / MF: 08.117.803/0001-32							
ENDEREÇO: Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825							
COMPLEMENTO:	Conj. 1008	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	91.330-001
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 04 de julho de 2025 entre a CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (“Junta Comercial”) sob o NIRE nº 43300065006 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 1ª (primeira)							

emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, conforme definido no "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, <i>over extra</i> grupo, expressas na forma percentual ao ano, base

	252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) (" <u>Taxa DI</u> "), a ser definido no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e limitado a 109% (cento e nove por cento) (" <u>Remuneração</u> ").
7.3. DATA DE VENCIMENTO	17 de dezembro de 2029
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos moratórios incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão (" <u>Datas de Pagamento da Remuneração</u> ").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão	

Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
9.LOCAL DE EMISSÃO
São Paulo – SP.

ANEXO I

Contrato de Cessão Fiduciária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

I. como Fiduciante:

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88.032-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 14.548.891/0001-20, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante");

II. como Fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com a Fiduciante, as "Partes"); e

III. como Interveniente Anuente:

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Devedora").

CONSIDERANDO QUE:

a) a Devedora emitirá 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, as quais serão totalmente subscritas pela Fiduciária, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única,*

Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.", celebrado entre a Devedora, LUCIANO BOCORNY CORREA, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Luciano" ou "Fiador") e a Securitizadora ("Escritura de Emissão");

b) em decorrência da Escritura de Emissão, a Fiduciária se tornou titular de créditos oriundos da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme abaixo definido) e da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");

c) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM na categoria "S2", nos termos da Resolução CVM nº 60, e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430");

d) a Fiduciária emitirá Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*", celebrado pela Fiduciária, nomeando como instituição custodiante e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001- 88 ("Escritura de Emissão de CCI" e "Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente);

e) a Fiduciária tem o propósito de vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", celebrado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente);

f) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob regime de melhores esforços ("Oferta"), nos termos da

Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), sendo certo que será contratada instituição intermediária líder para atuar na distribuição dos CRI;

g) a Fiduciante é proprietária de futuras unidades imobiliárias autônomas, e suas respectivas vagas de estacionamento, as quais fazem parte do empreendimento imobiliário Oceana, localizado na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina ("Empreendimento Imobiliário"), cujas matrículas encontram-se registradas junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, localizado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina ("Cartório de RGI"), e descritas no Anexo I a este Contrato ("Imóveis");

h) o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (v) este Contrato; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido); (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (ix) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (x) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

i) as Unidades (conforme abaixo definido) do Empreendimento Imobiliário, conforme descritas no Anexo I, são objeto de compra e venda junto a terceiros adquirentes por meio da celebração dos respectivos "*Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade(s) Autônoma(s) em Construção*" ("Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente), passando a Fiduciante a fazer jus a todo e qualquer recebível ou direito creditório oriundos dos Contratos de Compra e Venda devidos pelos respectivos Adquirentes;

j) em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de (i) todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força das Debêntures e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão); (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares de CRI, sobretudo

aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora e pelo Fiador no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão), incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias ("Obrigações Garantidas"), o Fiduciante pretende constituir a presente Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), adicionalmente às seguintes garantias que foram ou serão, conforme o caso, outorgadas, nos termos da Escritura de Emissão ("Garantias"):

- a. a fiança do Fiador, nos termos da Escritura de Emissão; e
- b. a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre a Fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).
- k) os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão;
- l) não há relação de hipossuficiência entre as Partes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados; e
- m) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Objeto: Em garantia do fiel, correto, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, por este Contrato e na melhor forma de direito, nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965,

conforme alterada ("Lei nº 4.728"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, e dos artigos 1.361 a 1.368 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), bem como dos demais normativos aplicáveis, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) (i) dos direitos creditórios oriundos das vendas das futuras unidades autônomas, e suas respectivas vagas de estacionamento, integrantes do Empreendimento Imobiliário descritas no Anexo I deste Contrato ("Unidades"), especificamente com relação (*i.a*) às parcelas únicas devidas pelos Adquirentes com vencimento na entrega das chaves, a ser paga no ato da assinatura dos instrumentos de vistoria e aceite das Unidades ("Parcelas de Chaves"), ainda que sejam objeto de adiantamento, e (*i.b*) às parcelas cujo pagamento seja devido posteriormente às Parcelas de Chaves ("Parcelas Pós Chaves"), observadas as disposições da Cláusula 2.2.6.1 em relação às Parcelas Pós Chaves; e (ii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados no item (i) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devida à Fiduciante com relação aos créditos mencionados no item (i) acima (em conjunto, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

1.1.1. A Fiduciante declara-se ciente e concorda que a presente Cessão Fiduciária passará a ser eficaz e exequível, independentemente de qualquer aditamento ou notificação e abstém-se desde já, de praticar qualquer ato que viole ou seja incompatível com os termos deste Contrato.

1.1.2. Os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente objeto da presente Cessão Fiduciária são decorrentes da venda das Unidades descritas no Anexo I deste Contrato.

1.1.3. A Fiduciante se obriga a não compensar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente com nenhum valor que seja devido à Securitizadora pela Fiduciante, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á a partir da data de celebração do presente Contrato e vigorará até a ocorrência do primeiro entre os seguintes eventos: (a) a sua liberação, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação; (b) o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas; ou (c) a integral excussão da Cessão Fiduciária, desde que a Fiduciária tenha recebido o produto da excussão de forma definitiva.

1.1.5. Ocorrendo o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal adimplemento, disponibilizar à Fiduciante termo de liberação assinado por seus representantes legais (i) atestando o término de pleno direito deste Contrato; e (ii) autorizando a Fiduciante a realizar todos os atos necessários à liberação da presente Cessão Fiduciária, incluindo a realização da averbação do termo de liberação nos cartórios competentes.

1.1.6. Até a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências necessárias, que estejam dentro de sua capacidade operacional e jurídica, e dentro do seu controle, no sentido de assegurar que a Fiduciária mantenha preferência absoluta com relação ao recebimento dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, exceto nos casos de liberação previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

1.1.7. A Fiduciante, às suas próprias expensas, deverá tomar todas as providências necessárias para cobrar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, assim que exigíveis, seja judicial ou extrajudicialmente, atuando de forma diligente, de acordo com as práticas de cobrança usuais de mercado para operações de mesma espécie.

1.1.8. Valor das Unidades Objeto da Cessão Fiduciária: A Fiduciante declara que, nesta data, o valor das parcelas cedidas fiduciariamente corresponde ao total das Parcelas de Chaves e Parcelas Pós Chaves a serem pagos pelos Adquirentes das Unidades descritas no Anexo I. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário conforme previsto no inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário poderá considerar o relatório a ser enviado nos termos da Cláusula 1.1.9 abaixo ou contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista na regulamentação aplicável. Eventuais custos serão considerados despesas da Emissão e serão de responsabilidade da Fiduciante.

1.1.9. Até o dia 10 (dez) de todo mês, a Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária uma comunicação via e-mail informando se quaisquer valores referentes às Parcelas Pós Chaves foram objeto de adiantamento, de forma que os respectivos pagamentos serão realizados anteriormente ao pagamento das Parcelas de Chaves. Nos termos da Cláusula 2.2.6.1 abaixo, as Parcelas Pós Chaves que forem objeto de adiantamento para fins de antecipação e pagamento antes das Parcelas de Chaves não precisarão ser destinadas e recebidas na Conta Vinculada, e estarão automaticamente liberadas da Cessão Fiduciária.

1.1.9.1. A comunicação acima prevista deverá ser acompanhada de documentos que comprovem o adiantamento das respectivas parcelas, incluindo a alteração do

cronograma de pagamento das Unidades referente à cada Adquirente que evidencie o adiantamento das respectivas parcelas.

1.2. Fiel Depositário dos Documentos Comprobatórios. A Fiduciária, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, nomeia a Fiduciante como fiel depositária dos Contratos de Compra e Venda, bem como quaisquer documentos acessórios ou vinculados a estes contratos ou outros documentos representativos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ("Documentos Comprobatórios"), os quais incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a garantir a boa manutenção, conservação e preservação dos seus respectivos Documentos Comprobatórios, que deverão ser mantidos na sede da Fiduciante, caso sejam documentos emitidos fisicamente, ou em banco de dados, caso sejam documentos emitidos eletronicamente, bem como a exibi-los e/ou disponibilizá-los a qualquer momento que forem exigidos pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir de sua solicitação, ou em prazo menor, caso seja assim determinado por ordem judicial ou ordem de órgão regulatório, no lugar em que for determinado, especialmente no caso de sobrevir à sustação judicial do protesto. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Cessão Fiduciária, a Fiduciante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, sendo certo que a propriedade fiduciária e a posse indireta dos mesmos serão detidas pela Fiduciária, e observado que a Fiduciante não poderá transferir a posse direta dos Documentos Comprobatórios para terceiros sem a prévia autorização, por escrito, da Fiduciária, mediante a aprovação dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.

1.3. Descrição das Obrigações Garantidas. Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes:

I. Valor total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), ou seja, para R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão);

II. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

- III. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de julho de 2025 ("Data de Emissão");
- IV. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- V. Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a ser definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), e limitado a 109% (cento e nove por cento) ("Remuneração"). A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão;
- VI. Pagamento da Remuneração das Debêntures. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures, conforme previsto no Anexo VIII da Escritura de Emissão ("Datas de Pagamento da Remuneração");
- VII. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão;
- VIII. Encargos Moratórios: Sem prejuízo do disposto na **Error! Reference source not found.** da Escritura de Emissão, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento)

ao mês. Tais encargos moratórios incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios") ; e

IX. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscientos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

1.3.1. A descrição das Obrigações Garantidas contida na Cláusula 1.33 acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Fiduciária.

1.4. Aditamento ao Presente Contrato para Refletir a Atualização das Unidades Objeto da Cessão Fiduciária. As Partes concordam que o presente Contrato, nos moldes do Anexo IV, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, serão aditados semestralmente, caso necessário, por solicitação da Fiduciante, para alterar o Anexo I e refletir atualizações nas vendas das Unidades, cujos direitos creditórios são objeto da presente Cessão Fiduciária, nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, em razão da quitação da parcela do preço de aquisição das Unidades objeto da Cessão Fiduciária pelos respectivos Adquirentes ("Unidades Quitadas"), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante, dos comprovantes de pagamento das Unidades Quitadas.

1.4.1. Não será necessária a realização de Assembleia Especial para a celebração dos aditamentos de que trata a Cláusula 1.4 acima, ficando as Partes automaticamente autorizadas a formalizar o aditamento previsto no Anexo IV deste Contrato, observadas, ainda, as demais formalidades previstas neste Contrato.

2. APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA E CONSTITUIÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Registro no Cartório Competente. A Fiduciante se obriga a, sendo responsável por todas as despesas incorridas em tais atos: protocolar este Contrato, e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, no cartório de registro de títulos e documentos

da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina ("Cartório de RTD") em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração e, enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do Contrato, contendo a chancela digital do Cartório de RTD, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento no Cartório de RTD, observado que tal prazo será prorrogado uma única vez no caso de apresentação de exigências pelo Cartório de RTD, que deverão ser cumpridas tempestivamente pela Fiduciante.

2.1.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a cumprir qualquer outra exigência legal ou regulatória que venha a ser aplicável e necessária à preservação e/ou ao exercício dos direitos constituídos neste Contrato em favor da Securitizadora, fornecendo à Securitizadora comprovação de tal cumprimento, no prazo legalmente estabelecido ou, em sua falta, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de formulação de tal exigência.

2.1.2. Na hipótese de a Fiduciante não promover os registros e/ou averbações deste Contrato no Cartório de RTD, nos termos e prazos estipulados neste Contrato, sem prejuízo da caracterização de descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante, a Fiduciária fica desde já autorizada, mas não obrigada a, e constituída de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, para, em nome e às expensas da Fiduciante, como seu bastante procurador, nos termos do artigo 653 e do parágrafo 1º do artigo 661, ambos do Código Civil, promover os referidos registros e/ou averbações.

2.2. Notificações aos Adquirentes. Em cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, para fins de assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento dos respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, e para que esse pagamento ocorra conforme os termos exigidos neste Contrato, a Fiduciante deverá seguir o disposto nas Cláusulas dispostas abaixo, conforme aplicável ("Notificações").

2.2.1. A Fiduciante se compromete a, até 30 (trinta) dias antes da data prevista para início do recebimento das Parcelas de Chaves, realizar a abertura de conta vinculada junto a determinada instituição financeira a ser contratada pela Fiduciante para atuar como banco depositário ("Banco Depositário"), na qual os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão ser pagos ("Conta Vinculada"), sendo certo que o Banco Depositário deverá ser selecionado dentre as seguintes opções: (i) Itaú Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Santander (Brasil) S.A.; ou (iv) QI Sociedade de Crédito Direto S.A.. Caso a Fiduciante deseje contratar instituição financeira diversa das

previstas nesta Cláusula, a contratação deverá ser previamente aprovada pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial.

2.2.1.1. Não obstante o prazo previsto na Cláusula acima, caso a Fiduciante receba pedidos de Adquirentes para antecipação do pagamento das Parcelas de Chaves, a Fiduciante deverá notificar a Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de tal pedido, para que, em conjunto, realizem todas as medidas necessárias para a abertura antecipada da Conta Vinculada, a qual deverá ser aberta em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação pela Fiduciária.

2.2.2. A ciência dos Adquirentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente cuja cobrança é realizada por meio de boletos bancários se dará por meio da inclusão dos seguintes dizeres nos respectivos boletos, emitidos para fins de pagamento, pelos Adquirentes, da Parcela de Chaves:

"Crédito cedido à Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08".

2.2.3. A ciência dos Adquirentes cuja cobrança é realizada por meio de depósitos bancários ou qualquer outro meio de pagamento se dará por meio da notificação de tais Adquirentes, a serem enviadas a partir da constituição da Conta Vinculada, contendo o saldo devedor do respectivo Contrato de Compra e Venda, nos moldes do Anexo II ao presente Contrato.

2.2.4. A Fiduciante deverá comprovar, em até 10 (dez) Dias Úteis da data da abertura da Conta Vinculada, à Securitizadora que realizou todas as notificações previstas aqui através do envio dos boletos com os respectivos dizeres acima ou de cópia da notificação tratada acima, conforme o caso.

2.2.5. Em qualquer hipótese, o pagamento do valor devido na Conta Vinculada importará em declaração de ciência do respectivo Adquirente em relação à presente Cessão Fiduciária.

2.2.6. Exceto pelo disposto na Cláusula 2.2.6.1 abaixo, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão ser destinados e recebidos na Conta Vinculada, sendo que, caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta de titularidade da Fiduciante, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá recebê-lo na qualidade de fiel depositária da Fiduciária (conforme previsto nos artigos 627 e seguintes do Código Civil), bem como, comunicar e depositar a totalidade dos valores assim recebidos diretamente na Conta Vinculada em até 2 (dois) Dias Úteis contados (i) da data do recebimento dos respectivos créditos; ou (ii) da data de abertura da Conta Vinculada, no caso da Cláusula 2.2.1.1 acima; em todos os casos sem qualquer dedução ou desconto,

independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade para tanto, sob pena de caracterização de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão).

2.2.6.1. As Parcelas Pós Chaves que forem objeto de adiantamento para fins de antecipação e pagamento antes das Parcelas de Chaves não precisarão ser destinadas e recebidas na Conta Vinculada, e estarão automaticamente liberadas da Cessão Fiduciária. A SPE deverá informar mensalmente a Securitizadora a respeito da composição das Parcelas de Chaves e das Parcelas Pós Chaves, e seus respectivos adiantamentos, nos termos previstos na Cláusula 1.1.9 acima.

2.3. Mandato: Nos termos e para os fins do artigo 293 do Código Civil, e sem prejuízo de quaisquer das demais disposições previstas neste Contrato e na legislação aplicável, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nomeia a Securitizadora, como sua procuradora, outorgando poderes especiais, inclusive os poderes *ad negotia*, para, caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este Contrato, independentemente de consulta prévia à Fiduciante, representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Cessão Fiduciária; (ii) tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento, manutenção e excussão da Cessão Fiduciária; (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos deste Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos; (iv) representar, se iniciada a excussão da presente garantia, nos termos deste Contrato, a Fiduciante junto às contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e as instituições financeiras em geral, incluindo quaisquer pessoas obrigadas pelo pagamento de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (v) contratar ou subcontratar terceiros para prestação de serviço referente à cobrança extrajudicial ou judicial dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, se assim deliberado pelos titulares de CRI em assembleia especial; (vi) nos casos previstos neste Contrato, ceder, transferir, cobrar e receber diretamente os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das respectivas contrapartes, respeitada a vedação à transferência, cessão ou alienação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente por preço vil, mediante a contratação de terceiros especializados, às expensas da Fiduciante; (vii) no caso de não pagamento de quaisquer quantias devidas pelas contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, diretamente contra tais contrapartes, para receber os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e exercer todos os demais direitos conferidos à Fiduciante contra tais contrapartes, mediante a contratação de terceiros especializados, às expensas da Fiduciante; (viii) exercer, em nome da Fiduciante, os demais direitos inerentes à execução, formalização, cobrança, registro e recebimento dos valores e direitos

referentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (ix) notificar os Adquirentes sobre a presente cessão fiduciária nos termos aqui previstos, caso a Fiduciante não o faça. O presente mandato entra em vigor na presente data e tem validade de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data de assinatura deste Contrato. Esta cláusula de mandato deverá ser renovada anualmente pela Fiduciante, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data do seu vencimento, por meio de instrumento apartado na forma do Anexo IV ao presente Contrato ou inclusão de cláusula de renovação nos aditamentos celebrados a este Contrato para tal fim, sem a necessidade de Assembleia Especial.

3. MOVIMENTAÇÃO DA CONTA VINCULADA

3.1. Arrecadação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente: A Fiduciante se obriga a manter cedidos fiduciariamente, durante toda a vigência deste Contrato, em favor da Fiduciária, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, observado o disposto nas Cláusulas 1.1.4 e Error! Reference source not found. acima.

3.2. Durante toda a vigência do presente Contrato e a partir da constituição da Conta Vinculada, a Conta Vinculada não poderá ser movimentada pela Fiduciante sob qualquer forma, inclusive mediante a emissão de cheques, saques ou ordens de transferência. A Fiduciante obriga-se a: (i) manter a Conta Vinculada válida e em pleno vigor, livre de todo e qualquer Ônus (conforme abaixo definido), abstendo-se de realizar qualquer ato para alterar quaisquer das características da Conta Vinculada sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI; e (ii) assinar todos os documentos e praticar todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do disposto nesta cláusula.

3.3. Enquanto o presente Contrato estiver em pleno vigor e efeito e as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente quitadas, a Conta Vinculada será exclusivamente movimentada pelo Banco Depositário, em benefício e sob as instruções da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI, de acordo com os termos do instrumento para contração do Banco Depositário, a ser celebrado entre a Fiduciante, a Securitizadora o Agente Fiduciário dos CRI e o Banco Depositário.

3.4. A partir da Data de Emissão, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente deverão ser direcionados e depositados na Conta Vinculada e permanecerão retidos, observado o disposto na clausula 2.2.1, devendo a totalidade dos recursos retidos na Conta Vinculada ser utilizada, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão, obrigatoriamente, em cada Data de Pagamento da Remuneração, para a amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por

cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

3.4.1. Considerando que a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures depende da existência de recursos na Conta Vinculada em montante suficiente para tanto, caso tal condição não seja verificada, a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures não será devida, sem prejuízo da obrigatoriedade da realização da Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

3.4.2. Para os fins de clareza, as Partes acordam que, sobre os pagamentos realizados por meio do mecanismo de retenções na Conta Vinculada (*cash sweep*) previstos neste Contrato, não incidirá qualquer prêmio.

4. EXCUSSÃO DA GARANTIA

4.1. Excussão da Cessão Fiduciária: Na ocorrência de inadimplemento das Obrigações Garantidas e/ou declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou do vencimento final das Obrigações Garantidas sem os respectivos pagamentos nos prazos previstos na Escritura de Emissão ("Evento de Vencimento Antecipado"), consolidar-se-á em favor da Fiduciária, a titularidade plena dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. Após tal fato, a Fiduciária poderá utilizar todos os recursos existentes na Conta Vinculada, para satisfazer as Obrigações Garantidas, sendo que a Fiduciária, mediante excussão parcial e/ou total da garantia representada por este Contrato, terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, respeitada a vedação à transferência, cessão ou alienação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente por preço vil, assinar quaisquer documentos ou termos, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Fiduciante, e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo artigo 1.364 do Código Civil, de forma amigável e de boa-fé, independentemente de avaliação, prévia notificação à Fiduciante, notificação judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, excutir os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, no todo ou em parte.

4.1.1. A Fiduciante permanecerá responsável pelo saldo devedor das Obrigações Garantidas que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração,

Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas enquanto não forem pagas, declarando a Fiduciante, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

4.1.2. A Fiduciante se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta cláusula, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias, se houver, à excussão ou execução dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

5. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA FIDUCIANTE

5.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato e na Escritura de Emissão, a Fiduciante se obriga a:

(i) manter a Cessão Fiduciária em garantia objeto deste Contrato existente, lícita, válida, eficaz, exigível, exequível e em pleno vigor e efeito, em perfeita ordem, sem qualquer restrição;

(ii) tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente sejam depositados diretamente na Conta Vinculada, incluindo as Notificações, conforme previsto na Cláusula 2.2 acima, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;

(iii) prestar e/ou enviar à Fiduciária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários relativos aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, de modo a permitir que a Fiduciária possa executar as disposições do presente Contrato;

(iv) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e (b) o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(v) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, no seu entendimento, de qualquer forma, afetar ou alterar a Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, este Contrato, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Securitizadora, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

(vi) tratar qualquer eventual sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação;

(vii) enviar todos os relatórios que, de forma razoável, sejam necessários ao acompanhamento da Cessão Fiduciária, como os Contratos de Compra e Venda relativos ao Empreendimento Imobiliário, entre outros, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Fiduciária;

(viii) com relação a qualquer dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor ou constituir qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, "Ônus"), exceto pela Cessão Fiduciária, nem permitir que quaisquer dos atos acima sejam realizados, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto: (a) se previamente autorizado pela Securitizadora, após deliberação dos titulares de CRI; ou (b) se permitido no âmbito da Escritura de Emissão ou deste Contrato;

(ix) assegurar que a totalidade dos recursos relativos aos Direitos Cedidos Fiduciariamente seja direcionada para a Conta Vinculada, abstendo-se de praticar qualquer ato que (a) afete a validade e/ou eficácia dos Direitos Cedidos Fiduciariamente; e/ou (b) resulte na renúncia ou restrição de direitos deles decorrentes; e/ou (c) direcione os Direitos Cedidos Fiduciariamente para contas diversas da Conta Vinculada;

(x) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xi) sem prejuízo do disposto na alínea "x" acima, cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão), exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que

estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas, bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xii) cumprir e zelar para que respectivos administradores, empregados e agentes, no exercício de suas funções, bem como suas Controladoras (conforme definido na Escritura de Emissão), cumpram, toda e qualquer lei que trata de corrupção aplicável a tais entidades, incluindo (sem limitação) as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que (1) adota políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129 (conforme definido na Escritura de Emissão); (2) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (3) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e

(xiii) não celebrar, sem a prévia anuência da Securitizadora, quaisquer aditamentos aos Contratos de Compra e Venda que impliquem na: (i) redução das Parcelas de Chaves previstas em cada Contrato de Compra e Venda de forma que o ILG (conforme definido na Escritura de Emissão) fique abaixo de 1,30 (um inteiro e trinta centésimos) em determinada Data de Verificação do ILG (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou (ii) alteração da data de pagamento das Parcelas de Chaves.

5.1.1. Para fins deste Contrato, fica acordado, desde já, que a Fiduciária está autorizada a inspecionar e obter cópia dos Documentos Comprobatórios com relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, devendo a Fiduciante fornecer cópias autenticadas

de quaisquer Documentos Comprobatórios à Fiduciária no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados de tal solicitação.

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações previstas nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante declara, de forma individual, nesta data que:

(i) a Fiduciante é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (a) têm origem em negócios jurídicos legítimos, válidos e eficazes, devidamente cumpridos conforme os seus termos; (b) não são, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer contestação judicial ou extrajudicial, independentemente da alegação ou mérito que possa, direta ou indiretamente, comprometer sua liquidez e certeza; (c) não são ou foram, na data de assinatura deste Contrato, objeto de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação; e (d) estão totalmente livres e desembaraçados de quaisquer Ônus;

(iii) a Fiduciante é a única e legítima titular, beneficiária e possuidora dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo contra a Fiduciante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, impedir, prejudicar ou invalidar os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente e/ou a Cessão Fiduciária;

(iv) a Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para ceder fiduciariamente os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente à Securitizadora;

(v) mediante as Notificações e o registro deste Contrato no Cartório de RTD, a Cessão Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;

(vi) mediante as Notificações e o registro deste Contrato no Cartório de RTD, a Cessão Fiduciária constituirá, em favor da Securitizadora, propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente;

(vii) a Fiduciante está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias

à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à outorga da Cessão Fiduciária, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(viii) os representantes legais que assinam este Contrato têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(ix) a celebração, os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a outorga da Cessão Fiduciária (a) não infringem o estatuto social da Fiduciante; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) inadimplemento nem vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante e/ou qualquer de seus ativos;

(x) exceto pelo registro deste Contrato no Cartório de RTD, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato;

(xi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xiii) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a

exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo;

(xiv) possui, 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, alternativamente, (1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante; (2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (3) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, (4) cuja ausência não impeça a continuidade das suas atividades, ou (5) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão;

(xv) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental sobre não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e na legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xvi) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas, bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xvii) cumpre e zela para que seus administradores e empregados, todos estes no exercício de suas respectivas funções, cumpram as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (i) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; e (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante para contratação, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, envidando seus melhores esforços de forma a instruí-los a não praticar qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente;

e

(xviii) a Fiduciante declara, nesta data, que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, bem como respeitam e cumprem o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.

6.1.1. A Fiduciante se obriga a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas, incluindo, mas não se limitando, às custas judiciais e honorários advocatícios, incorridos e comprovados pela Securitizadora em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste Contrato.

6.1.2. A Fiduciante obriga-se a notificar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, a Securitizadora caso qualquer das declarações prestadas neste Contrato seja falsa, incompleta, insuficiente e/ou incorreta na data em que foi prestada.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

7.1. Obrigações da Fiduciária: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Securitizadora obriga-se a:

I. verificar a regularidade da constituição e da liberação da Cessão Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

II. celebrar, em conjunto com a Fiduciante, aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos, às expensas da Fiduciante; e

III. tomar todas as providências necessárias para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos, incluindo a excussão da Cessão Fiduciária, observado o disposto neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

8. COMUNICAÇÕES

8.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Fiduciante:

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008

Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001

Porto Alegre/RS

At.: Luciano Bocorny Correa e Lenita Teixeira de Almeida Campos

Tel.: (51) 3018-6500

E-mail: luciano@cfl.com.br; lenita.campos@cfl.com.br; rafael.fontoura@cfl.com.br;

frederico.bernardi@cfl.com.br; juliano.bomfim@cfl.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Butantã, CEP 05501-900

São Paulo/SP

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

8.1.1. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima, ou ainda por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.

9.2. Integração entre os Documentos da Operação: Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

9.3. Sucessão: O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

9.4. Aditamentos: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.5. Cessão: Este Contrato e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

9.6. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada no Cartório de RTD.

9.7. Independência das Disposições do Contrato: Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

9.8. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Fiduciante e/ou da Devedora previstas neste Contrato, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Fiduciante e/ou pela Devedora neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

9.9. Formalização: A Fiduciante obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Cessão Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

9.10. Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

9.10.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Cessão Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI, conforme o caso, no prazo previsto na Escritura de Emissão.

9.10.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação, vedada qualquer forma de compensação por parte da Fiduciante.

9.11. Título Executivo Extrajudicial: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III e do §4º do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura.

9.11.1. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação, o Código de Processo Civil.

9.12. Dia Útil: Para os fins deste Contrato, "Dia(s) Útil(eis)" significa para os (a) eventos pecuniários previstos neste Contrato, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos neste Contrato qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como (i) feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no Estado de São Paulo; (ii) feriados municipais no município de Porto Alegre e estaduais

no Estado do Rio Grande do Sul e (iii) feriados municipais no município de Florianópolis, e estaduais no Estado de Santa Catarina.

9.13. Assinatura Digital: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Contrato (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

9.13.1. Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

9.14. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

9.14.1. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

9.15. Anuência: a Interveniente Anuente assina o presente Contrato e declara a sua ciência e anuência com todas as disposições.

10. LEI DE REGÊNCIA

10.1. Lei de Regência: Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

11. FORO

11.1. Foro: Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 04 de julho de 2025.

(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Constituição de Cessão
Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Decoded by
Assinado por: LUCIANO BOCORRY CORREA-7478570000
CPF: 7478570000
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 18:23:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multiple
-----752786C8A1D4C5-----

Nome:
CPF:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Decoded by
Assinado por: EVELYN CHEN WU-1365594770
CPF: 1365594770
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 18:26:23 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES RFB v5
-----47F5CC8E9D848C-----

Nome:
CPF:

Decoded by
Assinado por: LUISA HERKENHOFF MBS-12227750774
CPF: 12227750774
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 18:24:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB Q5
-----1C445A9F475A85-----

Nome:
CPF:

CFL INC PAR S.A.

Decoded by
Assinado por: LUCIANO BOCORRY CORREA-7478570000
CPF: 7478570000
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 18:22:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multiple
-----752786C8A1D4C5-----

Nome:
CPF:

Decoded by
Assinado por: CESAR LUIS STORCK-38718496015
CPF: 38718496015
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 18:31:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multiple
-----BF1348CCF4F843E-----

Nome:
CPF:

ANEXO I - DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

Identificação	Matrícula / RGI	CNM	Inscrição Fiscal (PMF)	Valor de Avaliação
Apartamento nº 01 (GARDEN), localizado no 1º pavimento e pavimento mezanino, do Bloco 1ª, do subcondomínio 01 – RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.547 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194547-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.846.474,82
Apartamento n 1 pavimento e pavimento mezanino, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.562 – 2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194562-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 17.679.967,11
Apartamento n 01 (GARDEN), localizada no n 1 pavimento e pavimento mezanino, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 – RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.589-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194589-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 14.258.041,86
Apartamento n 01(GARDEN), localizado no 1º pavimento e pavimento mezanino, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO O CEANA	194.865-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194865-29	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.806.672,56
Apartamento n 201, localizada no 2º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.549-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194549-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 20.344.181,51
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1B,	194.563-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194563-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 12.670.174,27

do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 - RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.576-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194576-23	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.714.391,35
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.590-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194590-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.188.806,69
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.866-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194866-26	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.182.545,71
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, Bloco 2B, do subcondomínio 02 - RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.896-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194896-33	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.699.409,34
Apartamento n 202, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.550-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194550-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.361.062,24
Apartamento n 202, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.564-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194564-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.729.786,20

Apartamento n 202, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.577-2 RGI/Florianópolis	104422.2. 0194577-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.733.971,24
Apartamento n 202, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCENA	194.591-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194591-75	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.403.174,63
Apartamento n 202, localizada no 2º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCENA	194.897-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194897-30	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.043.280,70
Apartamento n 203, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONCOMINIO OCEANA	194.868-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194868-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.703.097,14
Apartamento n 203, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.898-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194898-27	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.675.983,41
Apartamento n 204, localizada no 2º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESINDECIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.869-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194869-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.040.271,01
Apartamento n 204 localizado no 2º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do	194.899-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194899-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.465.303,11

condomínio geral CONDOMINIO OCEANA				
Apartamento n 205, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.870-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194870-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.582.683,28
Apartamento n 205, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2B, subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.900-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194900-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.831.670,45
Apartamento n 301, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1B, subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.565-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194565-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.670.174,23
Apartamento n 301, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.578-2 RGI /Florianópolis	104422.2.0194578-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.734.411,93
Apartamento no 301, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.592-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194592-72	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.436.221,07
Apartamento n 301, localizado no 3º pavimento do bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.871-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194871-11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.286.956,42
Apartamento n 301, localizado no 3º pavimento, do bloco 2B, do subcondomínio 02-	194.902-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194902-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 8.895.238,98

RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.552-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194552-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.409.914,37
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.566-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194566-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.724.063,76
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.579-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194579-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.727.364,54
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.593-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194593-69	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.455.663,92
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.872-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194872-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.384.166,63
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.903-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194903-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.084.815,52
Apartamento n 303, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2A,	194.873-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194873-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 5.565.480,41

do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento n 303, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194-873 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194873-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.565.480,41
Apartamento n 303, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.904-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194904-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.748.719,39
Apartamento n 304, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.874-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194874-02	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.262.494,60
Apartamento n 305, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.906 RGI/Florianópolis	104422.2.0194906-03	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.754.990,52
Apartamento n 306, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.907 RGI/Florianópolis	104422.2.0194907-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.777.838,03
Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.553-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194553-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.367.449,06

Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.567-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194567-50	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.706.049,72
Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.594-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194594-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.370.772,33
Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.876-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194876-93	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.330.684,92
Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.908-2 RGI/Florianópolis	014422.2.0194908-94	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.967.335,94
Apartamento n 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.554-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194554-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.480.624,69
Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.568 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194568-47	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.775.529,90
Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do	194.595 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194595-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.283.415,12

condomínio geral Condomínio Oceana				
Apartamento n 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.877-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194568-47	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.407.972,48
Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.910 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194910-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.874.513,66
Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.910 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194910-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.577.933,56
Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.879 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194879-84	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.338.047,61
Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.911 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194911-85	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.856.086,84
Apartamento nº 405, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.912 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194912-82	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.812.127,50
Apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do	194.596 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194596-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.444.417,69

condomínio geral Condomínio Oceana				
Apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2A – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.881 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194881-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.232.083,54
Apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.914 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194914-76	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.951.800,55
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.556 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194556-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.464.167,42
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.570 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194570-41	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.737.938,55
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.583 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194583-02	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 10.156.024,54
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.882 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194882-75	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.263.450,34
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do	194.915 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194915-73	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.084.815,52

condomínio geral Condomínio Oceana				
Apartamento nº 503, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.883 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194883-72	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.703.097,14
Apartamento nº 504, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2A – do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.884 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194884-69	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.595.850,05
Apartamento nº 504, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.917 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194917-67	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.856.086,53
Apartamento nº 505, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.918 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194918-64	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.811.623,57
Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.557 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194557-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.272.548,09
Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.571 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194571-38	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.770.431,04
Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 –	194.598 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194598-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 16.345.499,70

Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.920 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194920-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.921.567,91
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.558 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194558-77	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.472.391,94
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.572 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194572-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 10.333.378,84
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.585 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194585-93	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.801.530,75
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.887 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194887-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.379.495,13
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.921 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194921-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.051.397,64
Apartamento nº 603, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2A,	194.888 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194888-57	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 5.739.812,36

do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento nº 604, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2A, Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.889 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194889-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.619.110,86
Apartamento nº 604, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.923 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194923-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.832.008,07
Apartamento nº 605, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.924 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194924-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.835.727,46
Apartamento nº 606, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.925 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194925-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.918.352,70
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.559 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194559-74	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.127.397,67
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.573 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194573-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.537.790,33
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1C,	194.586 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194586-90	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 10.586.861,22

do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.600 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194600-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.301.166,75
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.891 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194891-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.924.695,34
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.926 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194926-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 10.667.221,61
Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.560 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194560-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.332.058,84
Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.587 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194587-87	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.690.749,08
Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.892 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194892-45	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.372.810,25
Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B,	194.927 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194927-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 7.027.213,95

do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.893 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194893-42	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.692.139,59
Apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.928 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194928-34	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.045.070,44
Apartamento nº 704, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.929 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194929-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.827.448,89
Apartamento nº 705, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.930 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194930-28	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.827.280,15
Apartamento nº 706 – localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.931 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194931-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.951.800,55
Apartamento nº 801, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.561 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194561-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 30.927.968,83

Apartamento nº 801, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.588 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194588-84	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 27.589.800,93
Apartamento nº 801, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.932 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194932-22	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.381.553,03
Apartamento nº 802, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.933 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194933-19	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 15.727.903,31
Apartamento nº 804, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.935 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194935-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.920.504,25
Box de estacionamento nº 02, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.603 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194603-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 225.089,51
Box de estacionamento nº 08, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.609 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194609-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 572.483,11
Box de estacionamento nº 09, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.610 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194610-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 225.089,51
Box de estacionamento nº 10, localizado no pavimento 1º	194.611 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194611-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 362.289,72

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 11, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.612 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194612-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.289,72
Box de estacionamento nº 12, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.613 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194613-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.963,43
Box de estacionamento nº 13, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.614 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194614-06	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.963,43
Box de estacionamento nº 14, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.615 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194615-03	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 225.089,51
Box de estacionamento nº 15, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.616 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194616-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 225.089,51
Box de estacionamento nº 16, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.617 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194617-94	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.289,72

Box de estacionamento nº 17, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.618 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194618-91	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.289,72
Box de estacionamento nº 18, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.619 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194619-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.963,43
Box de estacionamento nº 19, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.620 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194620-85	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.963,43
Box de estacionamento nº 21, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.622 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194622-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.371,47
Box de estacionamento nº 22, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.623 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194623-76	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 572.483,11
Box de estacionamento nº 29, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.627 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194627-64	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 184.990,35
Box de estacionamento nº 30, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.628 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194628-61	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 184.990,35

condomínio geral Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 31, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.629 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194629-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.572,82
Box de estacionamento nº 32, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.630 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194630-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.572,82
Box de estacionamento nº 33, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.631 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194631-52	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.371,47
Box de estacionamento nº 34, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.632 – 2º RGI Florianópolis	104422.2.0194632-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.371,47
Box de estacionamento nº 35, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.633 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194633-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.754,94
Box de estacionamento nº 36, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.634 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194634-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.754,94
Box de estacionamento nº 37 com hobby box nº 21, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 Residencial,	194.635 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194635-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 784.979,23

integrante do condomínio geral Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 38, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.636 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194636-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 184.990,35
Box de estacionamento nº 39, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.637 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194637-34	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 184.990,35
Box de estacionamento nº 40, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.638 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194638-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.572,82
Box de estacionamento nº 41, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.639 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194639-28	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.937,24
Box de estacionamento nº 42, localizado no pavimento 1º subsolo - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.640 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194640-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.754,94
Box de estacionamento nº 43 com hobby box nº 23, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.641 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194641-22	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 614.143,24
Box de estacionamento nº 44 com hobby box nº 24, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 Residencial,	194.642 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194642-19	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 605.363,59

integrante do condomínio geral Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 45 com hobby box nº 25, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.643 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.01946463-16	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 622.914,12
Box de estacionamento nº 46 com hobby box nº 26, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.644 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194644-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 680.771,32
Box de estacionamento nº 47, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.645 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194645-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 48, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.646 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194646-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 49, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.647 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194647-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 50, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.648 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194648-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 52, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 -	194.649 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194649-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 364.937,24

Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 53, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.650 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194650-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.937,24
Box de estacionamento nº 55, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.651 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194651-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 405.873,04
Box de estacionamento nº 56, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.652 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194652-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 57, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.653 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194653-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 58, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.654 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194654-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 64, localizado pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.655 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194655-77	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 229.654,13
Box de estacionamento nº 65, localizado no pavimento 1º	194.656 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194656-74	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 229.654,13

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 66, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.657 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194657-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 68, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.659 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194659-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.436,59
Box de estacionamento nº 69, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.660 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194660-62	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.436,59
Box de estacionamento nº 70, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.661 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194661-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 229.654,13
Box de estacionamento nº 71, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.662 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194662-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 229.654,13
Box de estacionamento nº 79, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.670 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194670-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26

Box de estacionamento nº 80, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.671 – 2º RGI/Florianópolis		23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 81, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.672 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194672-26	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 82, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.673 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194673-23	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 83, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.674 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194674-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 84, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.675 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194675-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 85, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.676 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194676-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 86, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.677 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194677-11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26

Box de estacionamento nº 87, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.678 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194678-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.436,59
Box de estacionamento nº 88, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.679 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194679-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.436,59
Box de estacionamento nº 95, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.686 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194686-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 96, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.687 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194687-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 99, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.936 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194936-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.835,71
Box de estacionamento nº 100, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.937 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194937-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 326.524,12
Box de estacionamento nº 101, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	194.938 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194938-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 306.302,92

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 110, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.941 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194941-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 288.563,42
Box de estacionamento nº 111, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.942 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194942-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.835,71
Box de estacionamento nº 112, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.943 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194943-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 284.479,19
Box de estacionamento duplo nº 113, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.944 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194944-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 577.502,58
Box de estacionamento duplo nº 114, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.945 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194945-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 569.328,80
Box de estacionamento nº 115, no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.946 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194946-77	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 306.302,92
Box de estacionamento nº 116, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	194.947 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194947-74	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.911,78

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 121, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.948 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194948-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 306.302,92
Box de estacionamento nº 122, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.949 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194949-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 284.479,19
Box de estacionamento nº 123, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.950 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194950-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.911,78
Box de estacionamento nº 124, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.951 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194951-62	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 306.302,92
Box de estacionamento nº 125, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.709 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194709-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.890,45
Box de estacionamento nº 126, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.710 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194710-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.890,45
Box de estacionamento nº 127, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 -	194.711 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194711-06	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 364.514,62

Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 128, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.712 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194712-03	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.514,62
Box de estacionamento nº 129, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.713 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194713-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.260,79
Box de estacionamento nº 130, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.714 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194714-94	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.260,79
Box de estacionamento nº 135 com hobby box nº 30, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.719 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194719-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 653.451,72
Box de estacionamento nº 138, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.722 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194722-70	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 358.234,16
Box de estacionamento nº 139, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.723 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194723-67	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 358.234,16
Box de estacionamento nº 140, localizado no pavimento 2º	194.724 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194724-64	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 327.028,45

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 141, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.725 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194725-61	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.028,45
Box de estacionamento nº 142, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.726 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194726-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.514,62
Box de estacionamento nº 143, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.727 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194727-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 289.364,86
Box de estacionamento nº 144, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.728 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194728-52	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.627,33
Box de estacionamento nº 145, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.729 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194729-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.828,12
Box de estacionamento nº 146, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.730 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194730-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.815,57

Box de estacionamento nº 147, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.731 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194731-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.257,70
Box de estacionamento nº 148, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.732 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194732-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 367.948,73
Box de estacionamento nº 149, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.733 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194733-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 367.948,73
Box de estacionamento nº 154, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.738 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194738-22	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.028,45
Box de estacionamento nº 155, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.739 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194739-19	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.028,45
Box de estacionamento nº 156, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.740 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194740-16	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.709,07
Box de estacionamento nº 157, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.741 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194741-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 358.234,16

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 158, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.742 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194742-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 358.234,16
Box de estacionamento nº 159, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.743 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194743-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.225,99
Box de estacionamento nº 160, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.744 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194744-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.701,54
Box de estacionamento nº 161, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.745 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194745-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.701,54
Box de estacionamento nº 162, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.746 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194746-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.701,54
Box de estacionamento nº 163, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.747 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194747-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.701,54
Box de estacionamento nº 164, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 -	194.748 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194748-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 364.740,47

Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 165, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.749 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194749-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.740,47
Box de estacionamento nº 166 com hobby box nº 32, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.750 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194750-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 660.397,63
Box de estacionamento nº 167, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.751 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194751-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.815,57
Box de estacionamento nº 170, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.754 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194754-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.627,33
Box de estacionamento nº 171 com hobby box nº 35, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.755 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194755-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 667.380,80
Box de estacionamento nº 172, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.756 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194756-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.828,12
Box de estacionamento nº 173, localizado no pavimento 2º	194.757 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194757-62	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 362.828,12

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 174, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.758 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194758-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.257,70
Box de estacionamento nº 175 com hobby box nº 36, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.759 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194759-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 681.093,26
Box de estacionamento nº 176, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.760 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194760-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 289.364,86
Box de estacionamento nº 177, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.761 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194761-50	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 285.467,69
Box de estacionamento nº 179, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.763 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194763-44	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.514,62
Box de estacionamento nº 180, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.764 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194764-41	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87

Box de estacionamento nº 182, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.766 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194766-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.709,07
Box de estacionamento nº 183, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.767 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194767-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 367.948,73
Box de estacionamento nº 184, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.768 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194768-29	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 367.948,73
Box de estacionamento nº 185, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.769 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194769-26	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.260,79
Box de estacionamento nº 186, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.770 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194770-23	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.260,79
Box de estacionamento nº 187, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.771 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194771-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.890,45
Box de estacionamento nº 189, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.773 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194773-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.890,45

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 190, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.774 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194774-11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87
Box de estacionamento nº 191, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.775 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194775-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.709,07
Box de estacionamento nº 192, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.776 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194776-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.740,47
Box de estacionamento nº 196, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.780 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194780-90	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 301.640,23
Box de estacionamento nº 197, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.781 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194781-87	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.584,08
Box de estacionamento nº 199, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.783 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194783-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 301.640,23
Box de estacionamento nº 200, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 -	194.784 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194784-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 301.640,23

Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 201, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.785 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194785-75	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 432.524,27
Box de estacionamento nº 202, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.786 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194786-72	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 432.524,27
Box de estacionamento nº 204, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.788 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194788-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.584,08
Box de estacionamento nº 208 com hobby box nº 44, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.792 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194792-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 508.218,09
Box de estacionamento nº 210 com hobby box nº 46, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.794 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194794-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 721.723,72
Box de estacionamento nº 211, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.795 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194795-45	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 422.118,84
Box de estacionamento nº 212, localizado no pavimento 2º	194.796 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194796-42	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 422.118,84

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 213, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.797 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194797-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.584,08
Box de estacionamento nº 216, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.800 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194800-30	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87
Box de estacionamento nº 217, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.801 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194801-27	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.928,60
Box de estacionamento nº 218, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.802 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194802-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.696,33
Box de estacionamento nº 219, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.803 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194803-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.999,65
Box de estacionamento nº 220, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.804 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194804-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.020,03

Box de estacionamento nº 221, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.805 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194805-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.533,28
Box de estacionamento nº 222, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.806 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194806-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87
Box de estacionamento nº 223, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.807 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194807-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.418,03
Box de estacionamento nº 224, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.808 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194808-06	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.418,03
Box de estacionamento nº 228, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.812 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194812-91	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 239.109,95
Box de estacionamento nº 229, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.813 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194813-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 239.109,95
Box de estacionamento nº 230, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.814 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194814-85	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.225,99

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 231, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.815 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194815-82	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.225,99
Box de estacionamento nº 232, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.816 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194816-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.854,38
Box de estacionamento nº 239, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.823 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194823-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.225,99
Box de estacionamento nº 240, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.824 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194824-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.418,03
Box de estacionamento nº 242, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.826 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194826-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.696,33
Box de estacionamento nº 245, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.829 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194829-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.928,60
Box de estacionamento nº 246, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 -	194.830 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194830-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 362.928,60

Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 247, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.831 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194831-34	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.854,38
Box de estacionamento nº 248, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.832 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194832-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.854,38
Box de estacionamento nº 249, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.833 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194833-28	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 239.109,95
Box de estacionamento nº 250, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.834 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194834-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 239.109,95
Box de estacionamento nº 251, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.835 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194835-22	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.696,33
Box de estacionamento nº 252, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.836 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194836-19	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.999,65
Box de estacionamento nº 253, localizado no pavimento 2º	194.837 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194837-16	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 363.999,65

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 254, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.838 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194838-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.020,03
Box de estacionamento nº 255, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.839 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194839-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.020,03
Box de estacionamento nº 256, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.840 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194840-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.533,28
Box de estacionamento nº 257, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.841 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194841-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.533,28
Box de estacionamento nº 258, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.842 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194842-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87
Box de estacionamento nº 259, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.843 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194843-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87

Box de estacionamento nº 260, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.952 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194952-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 318.109,69
Box de estacionamento nº 261, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.953 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194953-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 224.014,55
Box de estacionamento nº 262, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.954 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194954-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 319.825,83
Box de estacionamento nº 263, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.955 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194955-57	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 446.934,28
Box de estacionamento nº 265, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.957 – 2º RGI/Florianópolis	194.957 – 2º RGI/Florianópolis	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 300.380,25
Box de estacionamento nº 266 com hobby box nº 59, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.958 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194958-41	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 394.473,09
Box de estacionamento nº 267, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	194.959 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194959-38	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 309.177,02

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 268, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.960 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194960-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 323.241,66
Box de estacionamento nº 269, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.961 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194961-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 321.726,78
Box de estacionamento nº 270, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.962 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194962-29	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 318.109,69
Box de estacionamento nº 271, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.963 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194963-26	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 291.911,19
Box de estacionamento nº 272, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.964 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194964-23	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 319.825,83
Box de estacionamento nº 273, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.965 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194965-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 303.954,86
Box de estacionamento nº 274, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 -	194.966 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194966-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 323.241,66

Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 276, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.968 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194968.11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 236.339,32
Box de estacionamento nº 277, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.969 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194969-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 309.177,02
Box de estacionamento nº 278, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.970 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194970-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 223.880,13
Box de estacionamento nº 279, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.971 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194971-02	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 223.880,13
Box de estacionamento nº 280, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.972 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194972-96	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 308.475,53
Box de estacionamento nº 281, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.973 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194973-93	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 300.901,55
Box de estacionamento nº 282, localizado no pavimento 2º	194.974 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194974-90	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 324.441,80

subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 284, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.976 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194976-84	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 290.853,80
Box de estacionamento nº 285, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.977 – 2ºRGI/Florianópolis	104422.2.0194977-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 289.919,13
Box de estacionamento nº 286, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.978 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194978-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 321.726,78
Box de estacionamento nº 290, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.982 – 2ºRGI/Florianópolis	104422.2.0194982-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 305.913,44
Box de estacionamento nº 291, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.983 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194983-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 302.696,61
Box de estacionamento nº 292, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.984 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194984-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 328.997,98

Box de estacionamento nº 293 com hobby box nº 67, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.985 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194985-57	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 421.687,04
Box de estacionamento nº 294, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.986 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194986-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 223.880,13
Box de estacionamento nº 295 com hobby box nº 68, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.987 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194987-51	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.196,97
Box de estacionamento nº 296 com hobby box nº 69, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.988 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194988-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 408.453,33
Box de estacionamento nº 297 com hobby box nº 70, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.989 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194989-45	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 395.459,42
Box de estacionamento nº 299 com hobby box nº 72, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.991 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194991-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 405.012,11
Box de estacionamento nº 300 com hobby box nº 73, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial,	194.992 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194992-36	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 392.230,70

integrante do condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 301 com hobby box nº 74, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.993 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194993-33	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 308.418,78
Box de estacionamento nº 302 com hobby box nº 75, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.994 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194994-30	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 308.418,78
Box de estacionamento nº 304 com hobby box nº 77, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.996 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194996-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 474.814,09
Box de estacionamento nº 306 com hobby box nº 79, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.998 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194998-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 426.087,30
Box de estacionamento duplo nº 307 com hobby box nº 80, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.999 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194999-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 817.454,23
Box de estacionamento duplo nº 308 com hobby box nº 81, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.000 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195000-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 818.106,89

Box de estacionamento duplo nº 310 com hobby box nº 83, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.002 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195002-06	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 931.107,86
Box de estacionamento duplo nº 311 com hobby box nº 84, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.003 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195003-03	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 928.264,81
Box de estacionamento nº 312 com hobby box nº 85, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.004 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195004-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 342.678,99
Box de estacionamento duplo nº 313 duplo com hobby box nº 86	195.005 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195005-94	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 756.950,63
Box de estacionamento duplo nº 314 com hobby box nº 92, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.006 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195006-91	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 809.891,76
Box de estacionamento nº 315 com hobby box nº 93, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.007 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195007-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 946.173,72
Box de estacionamento nº 316, com hobby box nº 94, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial,	195.008 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195008-85	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 866.590,02

integrante do condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento duplo nº 317 com hobby box nº 95, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.009 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195009-82	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 780.914,24
Box de estacionamento duplo nº 318 com hobby box nº 96, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.010 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195010-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 981.234,91
Box de estacionamento nº 327, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.019 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195019-52	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 328.735,52
Box de estacionamento nº 328, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.020 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195020-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 354.251,35
Box de estacionamento nº 329, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.021 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195021-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 354.251,35
Box de estacionamento nº 330 com hobby box nº 98, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.022 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195022-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 555.692,91

Box de estacionamento nº 331 com hobby box nº 99, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.023 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195023-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 369.885,66
Box de estacionamento nº 332, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.024 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195024-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.365,79
Box de estacionamento nº 333, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.025 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195025-34	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.482,31
Box de estacionamento nº 334, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.026 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195026-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.365,79
Box de estacionamento duplo nº 335 com hobby box nº 107, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.027 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195027-28	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 589.079,98
Box de estacionamento duplo nº 336 com hobby box nº 106, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.028 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195028-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 745.200,72
Box de estacionamento duplo nº 339 com hobby box nº 104, localizado no pavimento 2º	195.031 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195031-16	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 716.768,28

subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento duplo nº 340, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.032 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195032-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 600.760,50
Box de estacionamento nº 341 com hobby box nº 109, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.033 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195033-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 524.453,29
Box de estacionamento nº 342, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.034 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195034-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 354.251,35
Box de estacionamento nº 343, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.035 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195035-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.941,70
Box de estacionamento duplo nº 344, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.036 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195036-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 715.883,40
Box de estacionamento duplo nº 345, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.037 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195037-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 473.223,37

Box de estacionamento duplo nº 346, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.038 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195038-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 475.466,06
Box de estacionamento duplo nº 347, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.039 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195039-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 601.955,65
Box de estacionamento duplo nº 348, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.040 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195040-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 601.803,09
Box de estacionamento duplo nº 349, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.041 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195041-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 475.466,06
Box de estacionamento duplo nº 350, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.042 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195042-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 596.964,62
Box de estacionamento nº 352, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.044 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195044-74	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 376.591,54
Box de estacionamento duplo nº 353, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	195.045. – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195045-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 471.600,39

condomínio geral Condomínio Oceana				
Box de estacionamento duplo nº 354 com hobby box nº 113, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.046 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195046-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 575.267,03
Box de estacionamento duplo nº 354 com hobby box nº 113, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.046 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195046-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 575.267,03
Box de estacionamento nº 355 com hobby box nº 114, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.047 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195047-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 726.900,00
Box de estacionamento nº 357 com hobby box nº 116, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.049 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195049-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.558,69
Box de estacionamento nº 358 com hobby box nº 110, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.050 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195050-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 618.913,61
Box de estacionamento nº 359, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	195.051 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195051-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 376.591,54

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 365, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.057 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195057-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 287.993,05
Box de estacionamento duplo nº 366, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.058 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195058-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 575.986,09
Box de estacionamento duplo nº 367, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.059 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195059-29	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 600.342,13
Box de estacionamento duplo nº 370, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.062 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195062-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 725.507,52
Box de estacionamento nº 371 com hobby box nº 121, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.063 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195063-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.271,39
Box de estacionamento nº 372 com hobby box nº 120, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.064 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195064-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 443.416,61

Box de estacionamento nº 373 com hobby box nº 122, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.065 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195065-11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.271,37
Box de estacionamento nº 374, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.066 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195066-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 236.399,37
Box de estacionamento nº 377, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.069 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195069-96	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 283.061,89
Box de estacionamento duplo nº 378, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.070 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195070-93	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 597.834,50
Box de estacionamento duplo nº 379, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.071 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195071-90	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 472.798,75
Box de estacionamento duplo nº 381, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.073 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195073-84	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 598.233,72
Box de estacionamento duplo nº 382, localizado no pavimento 2º subsolo do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	195.074 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195074-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 600.342,11

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 384 com hobby box nº 125, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.076 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195076-75		R\$ 555.688,62
Box de estacionamento nº 385 com hobby box nº 127, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.077 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195077-72	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.558,69
Box de estacionamento nº 386, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.078 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195078-69	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.102,08
Box de estacionamento nº 387, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.079 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195079-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 295.744,90
Box de estacionamento nº 388, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.080 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195080-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.246,45
Box de estacionamento nº 389, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.081 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195081-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.224,39

Box de estacionamento nº 390, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.082 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195082-57	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.279,70
Box de estacionamento nº 391, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.083 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195083-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.909,86
Box de estacionamento nº 392, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.084 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195084-51	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.542,89
Box de estacionamento nº 393, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.085 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195085-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.257,90
Box de estacionamento nº 396, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.088 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195088-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 300.380,25
Box de estacionamento nº 398, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.090 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195090-33	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 598.204,15
Box de estacionamento duplo nº 399, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	195.091 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195091-30	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 591.489,80

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento duplo nº 400, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.092 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195092-27	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 596.492,91
Box de estacionamento duplo nº 401, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.093 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195093-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 596.448,78
Box de estacionamento duplo nº 402, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.094 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195094-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 598.559,40
Box de estacionamento duplo nº 403, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.095 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195095-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 597.819,72
Box de estacionamento duplo nº 405, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.097 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195097-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 589.085,78
Box de estacionamento duplo nº 406, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.098 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195098-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 598.515,80
Box de estacionamento duplo nº 409, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 -	195.101 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195101-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 600.760,50

Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 412, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.104 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195104-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.542,89
Box de estacionamento nº 415, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.107 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195107-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.257,90
Box de estacionamento nº 416, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.108 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195108-76	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 374.602,37
Box de estacionamento nº 417, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.109 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195109-73	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 374.602,37
Box de estacionamento nº 418, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.110 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195110-70	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 374.602,37
Box de estacionamento nº 419, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.111 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195111-67	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.116,86
Hobby box nº 01, localizado no pavimento 1º subsolo, do	194.688 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194688-75	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 241.600,11

subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Hobby box nº 03, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.690 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194690-69	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 388.494,25
Hobby box nº 04, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.691 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194691-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 384.770,02
Hobby box nº 05, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.692 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194692-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 285.467,69
Hobby box nº 06, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.693 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194693-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 302.124,82
Hobby box nº 08, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.695 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194695-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.832,17
Hobby box nº 09, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.696 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194696-51	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.832,18
Hobby box nº 10, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.697 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194697-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 370.578,99
Hobby box nº 11, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial,	194.698 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194698-45	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 234.908,66

integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Hobby box nº 13, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.700 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194700-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 166.690,50
Hobby box nº 14, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.701 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194701-36	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 318.084,30
Hobby box nº 15, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.702 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194702-33	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 339.804,59
Hobby box nº 19, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.705 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194705-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 435.779,54
Hobby box nº 20, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.706 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194706-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 619.818,53
Hobby box nº 22, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.707 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194707-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 329.279,31
Hobby box nº 27, localizado no pavimento 1º subsolo, no subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.708 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194708-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 308.336,39
Hobby box nº 29, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial,	194.844 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194844-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 280.820,51

integrante do condomínio gera Condomínio Oceana				
Hobby box nº 33, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.846 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194846-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 251.741,35
Hobby box nº 34, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.847 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194847-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 297.103,70
Hobby box nº 38, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.849 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194849-77	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 431.526,40
Hobby box nº 40, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.851 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194851-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 469.511,56
Hobby box nº 41, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.852 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194852-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.184,52
Hobby box nº 42, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.853 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194853-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 224.498,67
Hobby box nº 43, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.854 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194854-62	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 224.247,84
Hobby box nº 47, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial,	194.855 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194855-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 201.433,48

integrante do condomínio gera Condomínio Oceana				
Hobby box nº 48, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.856 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194856-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 253.305,70
Hobby box nº 49, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.857 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194857-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 258.005,83
Hobby box nº 50, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.858 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194858-50	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 293.275,64
Hobby box nº 53, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.861 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194861-41	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 163.593,07
Hobby box nº 55, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.863 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194863-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 252.471,14
Hobby box nº 56, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.864 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194864-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.890,19
Hobby box nº 105, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.129 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195129-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 139.723,68
Hobby box nº 87, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial,	195.120 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195120-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 309.490,41

integrante do condomínio Geral Oceana				
Hobby box nº 88, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio Geral Oceana	195.121 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195121-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 161.833,14
Hobby box nº 63, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Oceana	195.116 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195116-52	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 137.597,01
Hobby box nº 111, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do Condomínio Oceana	195.131 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195131-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 135.133,45
Hobby box nº 112, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.132 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195132-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 150.115,71
Hobby box nº 123, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.134 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195134-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 114.431,45
Hobby box nº 61, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.114 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195114-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 137.597,01
Hobby box nº 62, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.115 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195115-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 146.680,76
Hobby box nº 64, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial,	195.117 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195117-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 270.945,29

integrante do condomínio geral Condomínio Oceana				
Hobby box nº 118, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.133 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195133-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 144.690,26
Hobby box nº 65, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.118 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195118-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 266.996,72
Hobby box nº 66, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.119 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195119-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 251.697,41
Hobby box nº 100, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.125 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195125-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 226.474,79
Hobby box nº 58, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.112 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195112-64	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 165.886,40
Hobby box nº 90, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.123 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195123-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 162.403,26
Hobby box nº 108, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.130 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195130-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 139.341,36

ANEXO II
MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS ADQUIRENTES

São Paulo, [Data]

Ao

[Nome do Cliente]

[Endereço]

[CEP] - [cidade, estado]

Ref.: *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade(s) Autônoma(s) em Construção* ("Contrato")

Prezados Senhores,

A **AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 14.548.891/0001-20, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante"), nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Fiduciante e a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Fiduciária"), vem, pela presente, informar que foram cedidos fiduciariamente em favor da Fiduciária, em garantia de obrigações financeiras de sociedade do grupo econômico da Fiduciante, com vistas ao financiamento de empreendimento imobiliário, nos termos da Cláusula 7ª, parte dos direitos creditórios decorrentes do Contrato, firmado entre V.Sa. e a Fiduciante, especificamente com relação (i) à parcela única devida com vencimento na entrega das chaves, a ser paga no ato da assinatura dos instrumentos de vistoria e aceite das Unidades ("Parcelas de Chaves") e (ii) às parcelas cujo pagamento seja devido posteriormente às Parcelas de Chaves ("Parcelas Pós Chaves"), observado que, caso tais Parcelas Pós Chaves sejam objeto de adiantamento para fins de antecipação e pagamento antes das Parcelas de Chaves, elas estarão automaticamente liberadas da Cessão Fiduciária.

Reforçamos a que a operação em questão não configura modificação, extinção ou renúncia das obrigações ajustadas com a Fiduciante (AL MARE INCORPORAÇÃO

IMOBILIÁRIA SPE LTDA) em decorrência do Contrato, permanecendo hígidos todos os termos ajustados.

Todos os pagamentos decorrentes do Contrato com relação às Parcelas de Chaves e às Parcelas Pós Chaves que não forem objeto de adiantamento para fins de antecipação e pagamento antes das Parcelas de Chaves deverão ser realizados por V.Sas. direta e exclusivamente na conta corrente nº [=], da agência [=], do Banco [=] ([=]), de titularidade da Vendedora ("Conta Vinculada"), através de boleto bancário enviado pela Fiduciante (AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA).

Por fim, ressaltamos que a gestão dos pagamentos das parcelas do Contrato continuará sendo realizada da mesma forma, pela Fiduciante (AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA), na condição de incorporadora.

Esta notificação e as instruções nela contidas são feitas a V.Sas. em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser por nós alteradas, suplementadas ou canceladas, por qualquer motivo, sem o consentimento prévio e por escrito da Fiduciária.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos necessários, através do e-mail cliente@cfl.com.br ou telefone (51) 9.9794-9119.

Atenciosamente,

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO III
MODELO DE ADITAMENTO

[=]º ([=]) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

I. como Fiduciante:

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 14.548.891/0001-20, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante"); e

II. como Fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com a Fiduciante, as "Partes"); e

III. como Interveniente Anuente:

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Devedora").

CONSIDERANDO QUE:

a) As Partes e a Devedora celebraram o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária") em 04 de julho de 2025, por meio do qual a Fiduciante cedeu e

transferiu fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a partir de tal data e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Cessão Fiduciária"), no âmbito de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais;

b) As Partes concordaram que o Contrato de Cessão Fiduciária deve ser aditado para alterar o Anexo I a fim de atualizar a relação de Unidades (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), em razão da quitação da parcela do preço de aquisição das Unidades objeto da Cessão Fiduciária pelos respectivos Adquirentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Unidades Quitadas"), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante, dos comprovantes de pagamento das Unidades Quitadas;

c) em razão da matéria descrita no item b) acima, as Partes resolvem celebrar o presente "[=]º ([=]) *Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em Garantia e Outras Avenças*" ("Aditamento");

d) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas no Contrato de Cessão Fiduciária, em decorrência deste Aditamento, na forma do Anexo A.

1. DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar o Anexo I, o qual passará a vigorar com a redação prevista no Anexo A a este Aditamento.

2. COMUNICAÇÕES

2.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Aditamento deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Fiduciante:

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008

Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001

Porto Alegre/RS

At.: Luciano Bocorny Correa e Lenita Teixeira de Almeida Campos

Tel.: (51) 3018-6500

E-mail: luciano@cfl.com.br; lenita.campos@cfl.com.br; rafael.fontoura@cfl.com.br; frederico.bernardi@cfl.com.br; juliano.bomfim@cfl.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Butantã, CEP 05501-900

São Paulo/SP

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Aditamento, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

2.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

2.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Aditamento serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Aditamento constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento.

3.2. Integração entre os Documentos da Operação: Este Aditamento constitui parte integrante, complementar e inseparável do Contrato de Cessão Fiduciária e dos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

3.3. Sucessão: As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

3.4. Aditamentos: Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

3.5. Cessão: Este Aditamento e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

3.6. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Aditamento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada no Cartório de RTD.

3.7. Divisibilidade: A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

3.8. Novação: Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

3.9. Formalização: A Fiduciante obriga-se, como condição deste Aditamento, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Cessão Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Aditamento.

3.10. Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Aditamento será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

3.10.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Cessão Fiduciária, ao recebimento do

produto da excussão da Cessão Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Aditamento, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme o caso, no prazo previsto na Escritura de Emissão (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária).

3.10.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Aditamento deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação, vedada qualquer forma de compensação por parte da Fiduciante.

3.11. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil") e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

3.11.1. Para os fins deste Aditamento, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação, o Código de Processo Civil.

3.12. Dia Útil: Para os fins deste Aditamento, "Dia(s) Útil(eis)" significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, e que não seja sábado ou domingo.

3.13. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Cessão Fiduciária, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

3.14. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela

Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

3.14.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

3.15. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Aditamento aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Termo de Securitização (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária).

3.15.1. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Aditamento, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

3.16. Anuência: a Interveniente Anuente assina o presente Aditamento e declara a sua ciência e anuência com todas as disposições.

4. LEI DE REGÊNCIA

4.1. Lei de Regência: Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5. FORO

5.1. Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita. E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

ANEXO A AO [=]º ([=]) ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES

ANEXO IV – Modelo de Procuração

Pelo presente instrumento particular de mandato, a AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88.032-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 14.548.891/0001-20 ("Outorgante"), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato), nomeia a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Outorgada"), como sua procuradora, outorgando poderes especiais, inclusive os poderes *ad negotia*, para, caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere o *Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 04 de julho 2025 entre a Outorgante e o Outorgado, com a interveniência da CFL INC Par S.A. (o "Contrato"), independentemente de consulta prévia à Outorgante, representá-la perante qualquer repartição pública federal, estadual e municipal, e perante terceiros, com poderes especiais para, em seu nome, (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Cessão Fiduciária (conforme definida no Contrato); (ii) tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento, manutenção e excussão da Cessão Fiduciária; (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato nos estritos termos do Contrato, podendo os poderes aqui outorgados serem substabelecidos; (iv) representar, se iniciada a excussão da presente garantia, nos termos do Contrato, a Outorgante junto às contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos no Contrato) e as instituições financeiras em geral, incluindo quaisquer pessoas obrigadas pelo pagamento de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (v) contratar ou subcontratar terceiros para prestação de serviço referente à cobrança extrajudicial ou judicial dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, se assim deliberado pelos titulares de CRI (conforme definido no Contrato) em assembleia especial; (vi) nos casos previstos no Contrato, ceder, transferir, cobrar e receber diretamente os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das respectivas contrapartes, respeitada a vedação à transferência, cessão ou alienação dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente por preço vil, mediante a contratação de terceiros especializados, às expensas da Fiduciante; (vii) no caso de não pagamento de quaisquer quantias devidas pelas contrapartes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, diretamente contra tais contrapartes, para receber os Direitos Creditórios Cedidos

Fiduciariamente e exercer todos os demais direitos conferidos à Outorgante contra tais contrapartes, mediante a contratação de terceiros especializados, às expensas da Outorgante; (viii) exercer, em nome da Outorgante, os demais direitos inerentes à execução, formalização, cobrança, registro e recebimento dos valores e direitos referentes aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; (ix) notificar os Adquirentes (conforme definidos no Contrato) sobre a Cessão Fiduciária nos termos previstos no Contrato, caso a Outorgante não o faça.

Esta procuração é outorgada em caráter irrevogável e irretratável como condição do Contrato e como meio para o cumprimento das obrigações ali estabelecidas, de acordo com o disposto nos artigos 684 e 685 do Código Civil e será válida, eficaz e tem validade de 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data de assinatura.

Os termos iniciados por letra maiúscula aqui utilizados e não definidos de outra forma terão os significados a eles atribuídos no Contrato.

[Local], [Data]

[Assinaturas]

ANEXO J

Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

I. como fiduciante:

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.548.891/0001-20 e na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE nº 42204769897, neste ato representada na forma do seu contrato social, por Luciano Bocorny Correa, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Fiduciante" e "Luciano" ou "Fiador", respectivamente); e

II. como fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728 na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, por Evelyn Chen Wu, brasileira, solteira, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 22365381-7, expedido pela DETRAN-RJ, inscrito no CPF sob o n.º 136.559.947-70, residente e domiciliado na cidade de Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, e por Luisa Herkenhoff Mis, brasileira, casada, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 2175576, expedido pela SSP-ES, inscrito no CPF sob o n.º 122.277.507-64, residente e domiciliado na cidade de Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, estado de São Paulo, na cidade de São Paulo ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com o Fiduciante, as "Partes").

III. como Interviente Anuente:

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE nº 43300065006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por Luciano Bocorny Correa, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 747.883.700-00 e por Cesar Luís Storck, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 1019916848, expedido pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 387.184.990-15, ambos com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Devedora").

CONSIDERANDO QUE:

- a) a Devedora emitirá 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, as quais serão totalmente subscritas pela Fiduciária, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*", celebrado entre a Devedora, o Fiador e a Securitizadora ("Escritura de Emissão");
- b) em decorrência da Escritura de Emissão, a Fiduciária se tornou titular de créditos imobiliários oriundos da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários");
- c) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, na categoria S2, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430");
- d) a Fiduciária emitiu Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de*

Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado pela Fiduciária, nomeando como instituição custodiante a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Escritura de Emissão de CCI" e "Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente);

e) a Fiduciária tem o propósito de vincular os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", celebrado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "CRI", respectivamente);

f) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático perante a CVM, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sendo certo que será contratada instituição intermediária líder para atuar na distribuição dos CRI;

g) a Fiduciante é proprietária da totalidade das unidades imobiliárias autônomas, as quais fazem parte do empreendimento imobiliário em fase de desenvolvimento na forma da Lei Federal nº 4.591/964, denominado "Condomínio Oceana", localizado na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Alameda César Nascimento, 200, Jurerê ("Empreendimento Imobiliário"), cujas matrículas individualizadas já se encontram abertas e registradas junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis ("Cartório de RGI") e estão listadas no Anexo I a este Contrato ("Imóveis" ou "Unidades");

h) o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): (i) a Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (v) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); (vi) o presente Contrato (conforme definido abaixo); (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão); (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (ix) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos abaixo); e (x) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

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

- a. a fiança do Fiador, nos termos da Escritura de Emissão;
- b. alienação fiduciária em garantia dos Imóveis, nos termos deste Contrato ("Alienação Fiduciária"); e
- c. a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios oriundos das vendas das futuras unidades autônomas, e suas respectivas vagas de estacionamento, integrantes do Empreendimento Imobiliário descritas no Anexo I deste Contrato ("Unidades"), especificamente com relação (i.a) às parcelas únicas devidas pelos Adquirentes com vencimento na entrega das chaves, a ser paga no ato da assinatura dos instrumentos de vistoria e aceite das Unidades ("Parcelas de Chaves"), ainda que sejam objeto de adiantamento, e (i.b) às parcelas cujo pagamento seja devido posteriormente às Parcelas de Chaves ("Parcelas Pós Chaves"), os quais serão direcionados e depositados pela Fiduciante diretamente na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária e observada, em especial, a liberação automática da Cessão Fiduciária das Parcelas Pós Chaves que forem objeto de adiantamento para fins de antecipação e pagamento antes das Parcelas

de Chaves, conforme previsto nas Cláusulas 1.1.9 e 2.2.6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados no item (i) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devida à Fiduciante com relação aos créditos mencionados no item (i) acima (em conjunto, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Fiduciante, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária").

j) o Provimento CNJ nº 175/2024, de 15 de julho de 2024, cujos efeitos estão por ora suspensos por decisão do STJ, alterou o art. 440-AO, inciso II, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento n. 149, de 30 de agosto de 2023, para esclarecer, que *"A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/97), incluindo: II – as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ou do Banco Central do Brasil relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI"*;

k) em complemento ao inciso j) acima, o artigo 1º da Lei n. 9.514/97 estabelece que *"o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral"*, em linha com a presente Emissão que compõe a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante, para desenvolvimento das Unidades;

l) em razão do disposto nos itens j) e k) acima, as Partes desejam esclarecer que a presente Alienação Fiduciária pode ser formalizada por meio deste instrumento particular;

m) os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão;

n) não há relação de hipossuficiência entre as Partes, sendo que durante toda a negociação do presente Contrato, as Partes foram assessoradas por advogados; e

o) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são

pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

1. IMÓVEIS OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Bens Objetos da Alienação Fiduciária. São objeto desta Alienação Fiduciária, as Unidades em construção no Empreendimento Imobiliário, devidamente individualizadas, descritas e caracterizadas no Anexo I deste Contrato.

1.2. Origem Aquisitiva. As Unidades objeto da Alienação Fiduciária são todas de propriedade e posse da Fiduciante, tendo sido adquiridas por força da Escritura Pública de Permuta, livro nº 432, folhas 067, protocolo 552.715, lavrada em 02 de setembro de 2024.

1.3. Todas as Unidades são objeto do Empreendimento Imobiliário em desenvolvimento pela Fiduciante de forma faseada, na qualidade de incorporadora imobiliária, na forma da Lei Federal nº 4.591/1964, submetido ao patrimônio de afetação e com previsão de conclusão de suas obras em 30 de maio de 2028 (a qual pode ser prorrogado por 180 (cento e oitenta) dias), tendo o memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário sido registrado sob o R.14, em 19 de dezembro de 2024, na matrícula mãe do Empreendimento Imobiliário de nº 29.594 do 2º RGI/Florianópolis e o patrimônio de afetação sido averbado sob nº Av.17 da mesma referida matrícula mãe do Empreendimento Imobiliário, em 19 de dezembro de 2024.

1.1.2. Para fins deste Contrato, "Ônus" significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso (exceto em relação aos eventuais instrumentos celebrados para venda das futuras unidades autônomas com os respectivos adquirentes), concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

2. CONSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária. Em garantia do integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, conforme descritos no Anexo I a este Contrato, por este Contrato e na melhor forma de direito, a Fiduciante, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), do artigo 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e, no que for

aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) da totalidade das Unidades, bem como sobre todas as construções, benfeitorias, acessões, instalações e acessórios que nele se encontram ou que venham a ser erigidos durante a vigência deste Contrato, ainda que não averbados nas suas matrículas, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ("Alienação Fiduciária").

2.2. Aspectos dos Imóveis: Para os fins deste Contrato, os seguintes aspectos referente aos Imóveis devem ser considerados:

(i) Valor de Venda: atribui-se como valor de mercado agregado dos Imóveis, nesta data, o valor total de R\$ 1.198.130.414,48 (um bilhão, cento e noventa e oito milhões, cento e trinta mil, quatrocentos e quatorze reais, e quarenta e oito centavos) ("Valor de Venda"), sendo certo que os valores individuais de cada Unidade constam do Anexo I a este Contrato, sendo este, para todos os efeitos, o valor considerado para fins do artigo 24, VI da Lei 9.514/97 ("Valor de Venda das Unidades");

(ii) Descrição dos Imóveis: para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I a este Contrato; e

2.3. Verificação Anual pelo Agente Fiduciário dos CRI: Para fins de verificação, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de suficiência de garantia do conforme o disposto no inciso (x) do artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro 2021, os Imóveis representam, na data de assinatura deste Contrato, o montante previsto na cláusula 2.2 (i) acima. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão), contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar o(s) bem(s) dado(s) em garantia após decorridos 18 (dezoito) meses da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), uma única vez, sem exigência de assembleia geral de titulares de CRI.

2.4. Manutenção dos Imóveis. Durante a vigência deste Contrato, a Fiduciante se obriga a: (i) manter os Imóveis em perfeito estado de segurança, conservação e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. Comprovantes de Pagamento. Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante tem a obrigação de apresentar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, comprovantes de pagamento dos tributos referidos na cláusula acima, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados

com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis. Caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 10 (dez) Dias Úteis contados do seu pedido.

2.6. Benfeitorias. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias a presente Alienação Fiduciária, não podendo a Fiduciante e/ou qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.6.1. A Fiduciante obriga-se (i) a manter os Imóveis, assim como os bens e direitos a eles subjacentes, sempre livres e desembaraçados de quaisquer Ônus e gravames, exceto por esta Alienação Fiduciária; (ii) não alienar, ceder, vender ou transferir os Imóveis a qualquer terceiro, exceto no caso das vendas das Unidades do Empreendimento Imobiliário a clientes do Fiduciante, nos termos deste Contrato.

2.7. Aperfeiçoamento da Garantia. Observado o disposto na Escritura de Emissão, o Fiduciante obriga-se, desde já, às suas expensas, a prenotar o presente Contrato junto ao Cartório de RGI no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua celebração e disponibilizar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI evidência do protocolo no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protocolo, bem com obter o registro ou averbação junto ao Cartório de RGI, conforme o caso, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura do presente Contrato e de qualquer aditamento ao presente Contrato, prorrogáveis automaticamente por dois períodos adicionais consecutivos de 45 (quarenta e cinco) dias cada em caso de exigência formulada pelo Cartório de RGI, desde que a referida exigência esteja sendo tempestivamente cumprida, deste Contrato e de qualquer aditamento a este Contrato, e disponibilizar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI evidência da conclusão de tal registro ou averbação no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro ou averbação, por meio da apresentação deste Contrato ou qualquer aditamento devidamente registrado ou averbado perante o Cartório de RGI, acompanhado da via original das certidões de matrículas atualizadas dos Imóveis, nas quais constarão o registro ou averbação competente. O Fiduciante envidará seus melhores esforços para que o registro da Alienação Fiduciária seja concedido, visando atender possíveis notas de devolução emitidas pelo Cartório de RGI, sem que haja a necessidade de aprovação mediante assembleia geral de titulares de CRI para a celebração de aditamentos a este Contrato que impliquem na inclusão, exclusão ou detalhamento de informações e não modifiquem as suas condições.

2.7.1. Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Contrato, caso a Fiduciante não realize os registros ou averbações acima previstas, fica desde já a Fiduciária autorizada a procedê-los, sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado das

Obrigações Garantidas, nos termos previstos no presente Contrato e na Escritura de Emissão. Os custos suportados pela Fiduciária para o registro previsto na presente cláusula serão reembolsados pela Fiduciante, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão, desde que devidamente comprovados e justificados.

2.8. Propriedade e Posse. A força deste Contrato, a Fiduciante aliena à Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta Alienação Fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei.

2.8.1. Mediante a conclusão do registro deste Contrato junto ao Cartório de RGI, estará constituída a propriedade fiduciária dos Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se, assim, o desdobramento da posse dos Imóveis.

2.9. Vigência: A Alienação Fiduciária permanecerá íntegra, válida, eficaz e em pleno vigor, com relação a cada Unidade, até o que ocorrer primeiro entre: (i) o integral adimplemento das Obrigações Garantidas; (ii) a liberação da Alienação Fiduciária referente a tal Unidade, nos termos deste Contrato; ou (iii) a integral excussão da Alienação Fiduciária, desde que a Securitizadora tenha recebido o produto da excussão dos Imóveis de forma definitiva e incontestável.

2.10. Utilização dos Imóveis. Fica assegurada ao Fiduciante, enquanto adimplentes com relação às Obrigações Garantidas, a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, sendo certo que, a partir desta data e enquanto a Alienação Fiduciária recair sobre cada Unidade:

- (i) a Fiduciante assume a obrigação de manter, guardar e bem conservar os Imóveis, mantendo-os em perfeita condição de uso, bem como pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outros tributos, contribuições ou encargos que incidem ou venham sobre ele incidir ou que sejam inerentes à garantia; e
- (ii) incorporar-se-ão à garantia e à própria definição dos Imóveis todas as benfeitorias, melhorias, construções, acessões e instalações civis que aos Imóveis se acrescentarem, não podendo a Fiduciante, em caso do leilão extrajudicial abaixo descrito, invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto;
- (iii) o Fiduciante será civilmente responsável pela correta utilização dos Imóveis perante terceiros e perante o poder público, devendo indenizar qualquer prejuízo ou dano, material ou pessoal, a que der causa, sem prejuízo de eventual direito de regresso; e
- (iv) é vedado aos Fiduciantes (a) realizar qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que possa, segundo critérios razoáveis, depreciar, pôr em risco ou de qualquer forma

prejudicar o valor dos Imóveis; e/ou (b) usar e/ou gozar dos Imóveis com finalidades distintas daquelas usualmente praticadas, bem como modificar a destinação econômica principal dos Imóveis.

2.11. Descrição das Obrigações Garantidas. Para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações Garantidas encontram-se descritas abaixo:

- i. Valor total da dívida: O valor total da Emissão, será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), ou seja, para R\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão);
- ii. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- iii. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de julho de 2025 ("Data de Emissão");
- iv. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- v. Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a ser definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), e limitado a 109% (cento e nove por cento) ("Remuneração"). A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão;
- vi. Pagamento da Remuneração das Debêntures. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de

Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures, conforme previsto no Anexo VIII da Escritura de Emissão ("Datas de Pagamento da Remuneração");

vii. Amortização Programada: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão;

viii. Encargos Moratórios: Sem prejuízo do disposto na Error! Reference source not found. da Escritura de Emissão, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios"); e

ix. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), com o cancelamento da totalidade das Debêntures").

2.11.1. A descrição das Obrigações Garantidas contida no item acima não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da Securitizadora.

2.12. Aditamento ao Presente Contrato para Refletir a Atualização das Unidades Objeto da Alienação Fiduciária. As Partes concordam que o presente Contrato, nos moldes do Anexo IV, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, serão aditados semestralmente, caso necessário, por solicitação por escrito da Fiduciante, para alterar o Anexo I e refletir atualizações nas vendas das Unidades objeto da presente Alienação Fiduciária, nos termos deste Contrato, da Escritura de Emissão e do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, em razão da Liberação Parcial (conforme definido abaixo).

3. MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

3.1. Multiplicidade de Garantias: A Fiduciante afirma e confirma o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta Alienação Fiduciária e das demais garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, podendo a Fiduciária excuti-la, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Fiduciária, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, sem prejuízo dos eventuais prazos de cura específicos que estejam previstos neste Contrato e/ou nos Documentos da Operação.

3.1.1. Na excussão desta Alienação Fiduciária, as seguintes regras serão aplicáveis:

- (i) a Fiduciária poderá optar por excutir esta Alienação Fiduciária, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até integral adimplemento das Obrigações Garantidas; e
- (ii) a excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

4. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

4.1. Obrigações Adicionais. Além das demais obrigações previstas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante se obriga, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a:

- (i) manter a Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- (ii) prestar e/ou enviar à Fiduciária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, todas as informações e documentos necessários relativos aos Imóveis, de modo a permitir que a Fiduciária, possa executar as disposições do presente Contrato;
- (iii) caso, em até 150 (cento e cinquenta) dias após a obtenção do habite-se, as Obrigações Garantidas ainda não tenham sido integral e irrevogavelmente pagas, contratar seguro por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil para Imóveis que não sejam considerados Unidades a Serem Liberadas, nos termos da Cláusula 6.2 deste Contrato e as benfeitorias que forem realizadas, devendo estipular a Fiduciária como a única beneficiária da indenização resultante de qualquer sinistro das coberturas de incêndio, raio, explosão de qualquer

natureza e queda de aeronaves, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo e impacto de veículos, desmoronamento total ou parcial e demolições e remoção de entulhos decorrentes de sinistros, por prazo igual ou superior ao do vencimento final das Obrigações Garantidas, sendo certo que os referidos endossos à Fiduciária deverão ocorrer em até 60 (sessenta) dias após a contratação de tais seguros, observada a cláusula 4.1.2 abaixo;

(iv) apresentar a renovação da apólice dos seguros de engenharia e de responsabilidade civil, contratados a partir da presente data assim como o seguro patrimonial, conforme o caso, de acordo com o item (iii) acima ("Seguros"), com antecedência de 30 (trinta) dias em relação à respectiva data de vencimento;

(v) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias, governamentais e de terceiros, necessárias para (a) a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação; e (b) o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;

(vi) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, no seu entendimento, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, os Imóveis, este Contrato, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar a Securitizadora, por escrito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre qualquer ato, ação, procedimento ou processo a que se refere este inciso;

(vii) tratar qualquer eventual sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação;

(viii) não alienar, vender, ceder, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, locar, arrendar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou dispor os Imóveis ou constituir qualquer Ônus sobre os Imóveis, exceto pela Alienação Fiduciária, nem permitir que quaisquer dos atos acima sejam realizados, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, exceto (a) se previamente autorizado pela Securitizadora, após deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; (b) se expressamente permitida no âmbito da Escritura de Emissão; ou (c) pela venda de futuras Unidades do Empreendimento Imobiliário, observando-se as regras previstas neste Contrato;

(ix) manter os Imóveis na forma descrita neste Contrato ou em lei aplicável;

(x) defender a posse direta dos Imóveis de quaisquer esbulhos, turbações e quaisquer

outras ameaças, às suas custas e expensas;

(xi) abster-se de praticar qualquer ato que, de qualquer forma, possa resultar ou resulte em um efeito adverso à presente Alienação Fiduciária sobre os Imóveis; e

(xii) praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto neste Contrato;

(xiii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xiv) sem prejuízo do disposto na alínea "xiii" acima, cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas, bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão; e

(xv) cumprir e zelar para que as Controladas (conforme definido na Escritura de Emissão) e seus respectivos administradores, empregados e agentes, no exercício de suas funções, bem como suas Controladoras, cumpram, toda e qualquer lei que trata de corrupção aplicável a tais entidades, incluindo (sem limitação) as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que (1) adota políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129 (conforme definido na Escritura de Emissão); (2) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (3) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias.

4.1.1. Para fins deste Contrato, fica acordado, desde já, que a Securitizadora está autorizada a inspecionar os Imóveis, diretamente ou por meio de terceiros por ela contratados, e todos os registros com relação aos Imóveis, devendo o Fiduciante tomar todas as medidas necessárias para garantia do cumprimento do previsto nesta cláusula no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação respectiva pela Securitizadora.

4.1.2. Sem prejuízo de se configurar hipótese de inadimplemento não pecuniário, caso o Fiduciante não providencie, por si ou por terceiros, o seguro patrimonial mencionado no item (iii) retro referido, no prazo acima estabelecido, fica autorizada, desde já, a Fiduciária às expensas do Fiduciante, a contratar tal seguro, devendo o Fiduciante reembolsar a Fiduciária dos valores eventualmente despendidos na contratação de tal Seguro, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada por esta, sob pena de, sobre o montante dos referidos prêmios, incidirem os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, todos calculados de forma *pro rata* e capitalizada mensalmente, desde a data do pagamento realizado pela Fiduciária para a contratação ou renovação do Seguro até a data de seu efetivo pagamento, e multa de 2% (dois por cento). O reembolso do montante dos prêmios à Fiduciária, na forma aqui mencionada, fica garantido por esta Alienação Fiduciária. Em qualquer caso, caso a seguradora a ser contratada seja a Zurich Minas Brasil Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.197.385/0001-21, a Tokyo Marine Seguradora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.164.021/0001-00 ou a Berkley International do Brasil Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.021.544/0001-89, estará dispensada a aprovação em Assembleia Especial.

5. EXCUSSÃO E LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Excussão. Na ocorrência de inadimplemento das Obrigações Garantidas e/ou declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e/ou do vencimento final das Obrigações Garantidas sem os respectivos pagamentos nos prazos previstos na Escritura de Emissão ("Evento de Vencimento Antecipado"), será realizada a excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis, observados os procedimentos descritos abaixo.

5.2. Consolidação da propriedade e Leilão. Diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula VIII da Escritura de Emissão), a Fiduciante será intimada (observado um prazo de 5 (cinco) dias corridos correspondente à carência, nos termos dos artigos 26 e 27, da Lei 9.514/97), por meio de seus representantes legais ou por procurador legalmente constituído, para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da intimação, nos termos do artigo 26 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os Encargos Moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, além das despesas com publicação dos editais de leilão

extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e neste Contrato.

5.2.1. Nos termos do artigo 26, parágrafos terceiro, 3º-A e 3º-B da Lei 9.514/97:

(a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao oficial do Cartório de RGI ("Oficial"), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 5.2 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;

(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos competente, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procuradores regularmente constituídos;

(c) a intimação será feita pessoalmente à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;

(d) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial de Registro de Imóveis ou de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");

(e) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (d) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(f) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado e/ou não sabido, incerto ou inacessível, nos termos do artigo 26, §4º-B e 4º-C da Lei 9.514/97, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial do Cartório de RGI que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;

(g) é responsabilidade da Fiduciante informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, bem como os seus endereços eletrônicos para fins do disposto na alínea (h) abaixo; e

(h) presume-se que a Fiduciante se encontra em lugar ignorado quando não for encontrada no endereço de sua sede social, dos Imóveis e nem no endereço que tenha fornecido por último, sendo certo que é imprescindível o envio prévio da intimação nos e-mails da Fiduciante indicados na Cláusula 9 abaixo com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação editalícia.

5.2.2. No requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, a Fiduciária indicará o valor devido, exigível e não-pago no âmbito das Obrigações Garantidas, bem como o valor das parcelas vincendas até a Data de Pagamento em questão.

5.2.3. Purgada a mora perante o Cartório de RGI, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária, ressalvada a obrigação de a Fiduciante reembolsar a Fiduciária por todas as despesas de cobrança e intimação efetivamente incorridas, pela Fiduciária, no processo de excussão desta Alienação Fiduciária, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que ocorrer a purgação da mora.

5.2.4. Decorrido o prazo para a purgação da mora, sem a purgação da mora, o oficial do Cartório respectivo, certificando esse fato, promoverá a averbação, nas matrículas dos Imóveis, da consolidação da sua propriedade em favor da Fiduciária, à vista da prova do pagamento, por este, do imposto de transmissão *inter vivos*.

5.2.5. A alienação dos Imóveis far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente.

5.2.6. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, a Fiduciária promoverá leilão público para a alienação dos Imóveis, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, devendo a propriedade sobre os Imóveis ser ofertada pelo maior valor entre os seguintes ("Valor de Venda Primeiro Leilão"): (a) o Valor de Venda; ou (b) o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto de transmissão *inter vivos* para consolidação da propriedade plena dos Imóveis em nome da Fiduciária.

5.2.7. Se, no segundo leilão, não houver lance igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas atualizado, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária, sendo certo que a Fiduciante continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias,

nos termos dos parágrafos 5º e 5-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Na hipótese de que trata o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514 para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o parágrafo 5º-A da Lei nº 9.514/97, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, observado o disposto na Cláusula 5.2 acima, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

5.2.8. Nos termos do parágrafo 2-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, observado o disposto na Cláusula 5.2 acima, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, inclusive das custas e dos emolumentos.

5.2.9. Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda dos Imóveis no leilão, o credor entregará à Fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º do Art. 27 da Lei nº 9.514/97, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

5.2.10. Se não houver lance igual ou superior ao valor da dívida, conforme estabelecido na Cláusula 2.11 "i" acima, a Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade dos Imóveis objeto da presente Alienação Fiduciária, sendo certo que a Fiduciante continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais Garantias, nos termos dos parágrafos 5º e 5-A do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.2.11. Os leilões públicos (primeiro e segundo) serão anunciados mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de pelo menos 10 (dez) dias da data designada para o leilão, em jornal de grande circulação na situação dos Imóveis, sendo a última publicação no dia da realização do leilão, comprometendo-se a Fiduciária a, antes da publicação de qualquer notificação sobre o leilão, enviar à Fiduciante, no endereço especificado neste Contrato, uma notificação por escrito a respeito do referido leilão, inclusive aos endereços eletrônicos indicados neste Contrato, nos termos do artigo 27, parágrafo 2º-A da Lei 9.517/97.

5.2.12. A Fiduciária, já como proprietária plena dos Imóveis, e não mais a título resolúvel, transmitirá, ao licitante vencedor, o domínio e a posse, indireta e direta, dos Imóveis.

5.2.13. Nos termos do parágrafo 7º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, se os Imóveis estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na Fiduciária, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

5.2.14. Nos termos do parágrafo 8º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, responde a Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, cuja posse tenha sido transferida para a Fiduciária, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitada na posse.

5.2.15. Nos termos do parágrafo 10º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

5.2.16. Nos termos dos parágrafos 11 e 12 do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição da Fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda dos Imóveis para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito da Fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

5.3. Despesa com os Imóveis. A Fiduciante responderá pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros tributos ou encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, cuja posse tenha sido transferida à Fiduciária, até a data de sua efetiva imissão na posse.

5.4. Dever Adicional. A Fiduciante obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento do disposto nesta Cláusula.

5.5. Procuração. Em conformidade com o disposto nos artigos 684, do Código Civil, como forma de cumprir as obrigações aqui estipuladas, a Fiduciante nomeia e constitui a Fiduciária como sua bastante procuradora, com poderes da cláusula "em causa própria", em caráter irrevogável e irretratável, inclusive, mas sem se limitar, para que a Fiduciária atue em nome da Fiduciante na assinatura de quaisquer documentos necessários para a excussão da garantia objeto deste Contrato. Para tanto, a Fiduciante firma e entrega à Fiduciária, na data de assinatura deste Contrato, um instrumento de procuração na forma do Anexo III ao presente Contrato ("Procuração").

5.5.1. Enquanto este Contrato estiver em vigor, a Procuração deverá ser renovada pela Fiduciante e encaminhada à Fiduciária, em até 60 (sessenta) dias antes da data de seu vencimento.

6. DO CANCELAMENTO E LIBERAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6.1. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena sobre os Imóveis a seu favor, a Fiduciária deverá apresentar ao Cartório de RGI, quando da correspondente quitação das Obrigações Garantidas ou da liberação total ou parcial desta garantia, conforme o caso, nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, o termo de liberação desta garantia, consolidando-se, na pessoa da Fiduciante, a plena propriedade sobre os Imóveis objeto de liberação.

6.1.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Cartório de RGI proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato.

6.2. Liberação Parcial: As Partes ajustam, desde logo, que a Fiduciante poderá solicitar a liberação parcial da Alienação Fiduciária ("Liberação Parcial") com relação às Unidades cuja Parcela de Chaves já tenha sido integralmente quitada pelos respectivos compradores ("Unidades a Serem Liberadas"), inclusive cuja quitação ocorra por meio de financiamentos de aquisição das Unidades por meio de instituições financeiras, o que deverá ser comprovado à Securitizadora por meio da disponibilização, pela Fiduciante à Securitizadora, do comprovante de pagamento da Parcela de Chaves de cada Unidade a Ser Liberada. Adicionalmente, para que ocorra a Liberação Parcial, a Parcela de Chaves deve ter sido depositada na Conta Vinculada (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. Desde que devidamente demonstrada a quitação da Parcela de Chaves de cada Unidade a Ser Liberada e atestado o crédito da Parcela de Chaves referente à respectiva Unidade a Ser Liberada na Conta Vinculada, a liberação acima prevista será realizada pela Securitizadora, por meio da celebração de termo de liberação parcial da garantia, nos moldes do Anexo II a este Contrato, correspondente às Unidades a Serem Liberadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais requisitos estiverem, cumulativamente, cumpridos.

6.2.1. Em caso específico de financiamentos de aquisição das Unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitarem realizar o repasse antes da liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel que recai sobre a respectiva Unidade, a Securitizadora deverá liberar as respectivas Unidades objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel por meio da assinatura do contrato de financiamento na qualidade de "*Interveniente Quitante*" ou "*Anuente*" por meio do qual será dada a quitação e liberada a garantia no mesmo ato do financiamento, desde que a Conta Vinculada como destinatária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, conforme

aplicáveis, advindos da venda do respectivo Imóvel e a comprovação de forma inequívoca pela Fiduciante de que houve a aprovação da linha de crédito pela instituição financeira para o financiamento da Unidade que se pretende a liberação. Caso não haja o repasse em até 30 (trinta) dias, a Securitizadora notificará a Fiduciante para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, faça o aporte dos recursos na Conta Vinculada equivalente ao valor Direitos Cedidos Fiduciariamente que sejam aplicáveis, sendo certo que o não cumprimento da obrigação aqui prevista configurará evento de vencimento antecipado, nos termos da Escritura de Emissão.

6.3. Aditamento ao Presente Contrato para Refletir a Atualização das Unidades Objeto da Alienação Fiduciária. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser aditado semestralmente, caso necessário, para alterar o Anexo I e refletir atualizações na relação de Unidades objeto da presente Alienação Fiduciária nos termos deste Contrato e da Escritura de Emissão, em razão de Liberação Parcial, conforme minuta de aditamento constante no Anexo IV.

7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações da Fiduciante. A Fiduciante declara e garante, individualmente, à Fiduciária que:

(i) a Fiduciante é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) a Fiduciante é o único e legítimo proprietário, beneficiário e possuidor dos Imóveis, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, não existindo contra a Fiduciante qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em curso ou iminente, que possa, ainda que indiretamente, impedir, prejudicar ou invalidar a Alienação Fiduciária;

(iii) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis que possam vir a afetar a presente Alienação Fiduciária, com exceção para o incentivo de uso misto, decorrente da Certidão de Incentivo de Uso Misto, expedida em 12/12/2024, pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Florianópolis, que determina que (iv.1) o projeto arquitetônico do Empreendimento Imobiliário foi aprovado com a obrigação da manutenção, no Empreendimento Imobiliário, de forma permanente de uma área de fruição pública na extensão da fachada ativa mínima, conforme artigos 2º, 6º, 8º, 9º e 10 do Decreto Municipal 25.647/2023; (iv.2) o descumprimento das obrigações e critérios relacionados no subitem (iv1), retro, autorizará o Município de Florianópolis a instituir multa, conforme artigo 291-B, §2º, da Lei Complementar Municipal nº 482/2014, bem como cobrar ressarcimento proporcional ao valor acrescido em razão dos incentivos concedidos; (iv.3) as obrigações (critérios) relacionados à concessão de incentivo misto, especificadas na

Av.15 da matrícula nº 29594 (matrícula mãe do Empreendimento Imobiliário) deverão constar de forma permanente e imutável, da Convenção do Condomínio edilício do Empreendimento Imobiliário e (iv.4) eventual alteração ou cancelamento das obrigações / consequências relativas à concessão de incentivo misto somente poderão acontecer com autorização municipal;

(iv) o Empreendimento Imobiliário ainda está em fase de desenvolvimento e possui todas as licenças urbanísticas e ambientais necessárias e as construções foram e estão sendo realizadas de acordo com todas as normas regulamentares, legislação ambiental e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções, sendo certo que o habite-se do Empreendimento Imobiliário somente será obtido após a devida conclusão das obras;

(v) o Empreendimento Imobiliário está sujeito ao regime de patrimônio de afetação;

(vi) no conhecimento da Fiduciante, não há processos de desapropriação, tombamento, servidão ou demarcação de terras, reclamações ambientais incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que possa vir a afetar a presente Alienação Fiduciária;

(vii) não há nos Imóveis materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(viii) não está utilizando os Imóveis, ou o presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(ix) a Fiduciante possui todos os poderes e capacidades nos termos da lei necessários para alienar fiduciariamente os Imóveis à Securitizadora;

(x) mediante os registros a que se refere este Contrato, a Alienação Fiduciária estará devidamente constituída e será válida nos termos das leis brasileiras;

(xi) mediante os registros a que se refere este Contrato, a Alienação Fiduciária constituirá, em favor da Securitizadora, propriedade fiduciária, válida, eficaz, exigível e exequível sobre todos os Imóveis;

(xii) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato, bem como a cumprir com

todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

(xiii) as pessoas que representam a Fiduciante nas assinaturas deste Contrato têm poderes bastantes para tanto e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(xiv) a celebração e os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações nela previstas: (a) não infringem qualquer disposição dos documentos societários da Fiduciante; (b) não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; (c) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Fiduciante; (d) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiduciante; e (e) não resultarão em (e.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (e.ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus bens ou ativos, exceto pelos aqui indicados; ou (e.iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(xv) exceto pelo registro deste Contrato no Cartório de RGI, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório, se faz necessário à celebração e ao cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato;

(xvi) não há fatos relativos a si que, nessa data, não foram divulgados à Fiduciária, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação seja enganosa, incorreta ou inverídica, que seja de seu conhecimento;

(xvii) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xviii) conhece e aceita todos os termos da Oferta;

(xix) possui, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto por aquelas, alternativamente, (1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão); (2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (3) cuja aplicabilidade esteja

sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, (4) cuja ausência não impeça a continuidade das suas atividades, ou (5) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão;

(xx) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental sobre não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e na legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xxi) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão); e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas, bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xxii) cumpre e zela para que seus administradores e empregados, todos estes no exercício de suas respectivas funções, cumpram as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (i) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; e (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Fiduciante para contratação, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, envidando seus melhores esforços de forma a instruí-los a não praticar qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente;

(xxiii) a Fiduciante declara, nesta data, que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, bem como respeitam e cumprem o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xxiv) a Procuração outorgada pela fiduciante nos termos da Cláusula 5.5 acima e do Anexo III ao presente Contrato foi devida e validamente assinada e entregue na data de assinatura deste Contrato;

7.1.1.A Fiduciante se obriga a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas, incluindo, mas não se limitando, às custas

judiciais e honorários advocatícios, incorridos e comprovados pela Securitizadora em razão da falsidade e/ou incorreção de qualquer das declarações prestadas neste Contrato.

7.1.2. A Fiduciante obriga-se a notificar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, a Securitizadora caso qualquer das declarações prestadas neste Contrato seja falsa, incompleta, insuficiente e/ou incorreta na data em que foi prestada.

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

8.1. Obrigações da Securitizadora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação ou em lei, a Securitizadora obriga-se a:

8.1.1. verificar a regularidade da constituição e da liberação da Alienação Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

8.1.2. celebrar, em conjunto com a Fiduciante, aditamentos a este Contrato nos termos aqui previstos, às expensas da Fiduciante; e

8.1.3. tomar todas as providências necessárias para que os titulares dos CRI realizem seus créditos, incluindo a excussão da Alienação Fiduciária, observado o disposto neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

9. COMUNICAÇÕES

9.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Fiduciante:

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008

Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001

Porto Alegre/RS

At.: Luciano Bocorny Correa e Lenita Teixeira de Almeida Campos

Tel.: (51) 3018-6500

E-mail: luciano@cfl.com.br; lenita.campos@cfl.com.br; rafael.fontoura@cfl.com.br;
frederico.bernardi@cfl.com.br; juliano.bomfim@cfl.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

9.1.1. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Securitizadora. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

9.1.2. 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 Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

9.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Contrato constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.

10.2. Integração entre os Documentos da Operação: Este Contrato constitui parte integrante, complementar e inseparável dos Documentos da Operação, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.

10.3. Sucessão: As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

10.4. Aditamentos: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida mediante aprovação previa em Assembleia Especial de Investidores com o

consentimento expresso e por escrito das Partes atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados, quando aplicável, exceto nos casos previstos no presente Contrato.

10.5. Divisibilidade: A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

10.6. Novação: Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

10.7. Formalização: A Fiduciante obriga-se, como condição deste Contrato, no que lhes disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Contrato.

10.8. Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

10.8.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Contrato, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos titulares dos CRI, conforme o caso, no prazo previsto na Escritura de Emissão.

10.8.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Contrato deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação, vedada qualquer forma de compensação por parte da Fiduciante

10.9. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de

16 de março de 2015.

10.9.1. Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação o Código de Processo Civil.

10.10. Dia Útil: Para os fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

10.11. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

10.12.2. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Contrato, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

11. LEI DE REGÊNCIA

11.1. Lei e Regência: Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil, notadamente o Código Civil e a Lei Federal nº 9.514/1997, conforme modificada.

12. Assinatura Eletrônica

12.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Contrato (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

12.2. Este Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

13. FORO

13.1. Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo,

com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

São Paulo, 04 de julho de 2025.

(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças"

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

DocuSigned by

Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA 74788370000
CPF: 74788370000
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2025 | 16:27:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC SingularID Multiple
752798C6CA1D4C5...

Nome: Luciano Bocorny Correa
Cargo: Administrador

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by

Assinado por: EVELYN CHEN WU 1365894770
CPF: 1365894770
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2025 | 15:21:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAREWEB RFB v5
47F2CCE891DA46C...

Nome: Evelyn Chen Wu
Cargo: Procuradora

DocuSigned by

Signed By: LUISA HERKENHOFF MIS 12227750774
CPF: 12227750774
Signing Time: 04/07/2025 | 15:38:45 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videoconferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
1C440AF6F47848B...

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
Cargo: Procuradora

CFL INC PAR S.A.

DocuSigned by

Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA 74788370000
CPF: 74788370000
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2025 | 16:28:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC SingularID Multiple
752798C6CA1D4C5...

Nome: Luciano Bocorny Correa
Cargo: Diretor

DocuSigned by

Assinado por: CESAR LUIS STORCK 38718486015
CPF: 38718486015
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2025 | 17:00:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videoconferencia
C: BR
Emissor: AC SingularID Multiple
8F1348C0CF47848E...

Nome: Cesar Luís Storck
Cargo: Diretor

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Identificação	Matrícula / RGI	CNM	Inscrição Fiscal (PMF)	Valor de Avaliação
Apartamento nº 01 (GARDEN), localizado no 1º pavimento e pavimento mezanino, do Bloco 1ª, do subcondomínio 01 – RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.547 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194547-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.846.474,82
Apartamento n 1 pavimento e pavimento mezanino, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.562 – 2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194562-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 17.679.967,11
Apartamento n 01 (GARDEN), localizada no n 1 pavimento e pavimento mezanino, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 – RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.589-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194589-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 14.258.041,86
Apartamento n 01(GARDEN), localizado no 1º pavimento e pavimento mezanino, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO O CEANA	194.865-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194865-29	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.806.672,56
Apartamento n 201, localizada no 2º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.549-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194549-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 20.344.181,51
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.563-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194563-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.670.174,27
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 – RESIDENCIAL, integrante do	194.576-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194576-23	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.714.391,35

condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA				
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.590-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194590-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.188.806,69
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.866-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194866-26	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.182.545,71
Apartamento n 201, localizado no 2º pavimento, Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.896-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194896-33	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.699.409,34
Apartamento n 202, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.550-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194550-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.361.062,24
Apartamento n 202, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.564-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194564-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.729.786,20
Apartamento n 202, localizado no 2º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.577-2 RGI/Florianópolis	104422.2. 0194577-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.733.971,24
Apartamento n 202, localizando no 2º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.591-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194591-75	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.403.174,63
Apartamento n 202, localizada no 2º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.897-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194897-30	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.043.280,70

Apartamento n 203, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.868-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194868-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.703.097,14
Apartamento n 203, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.898-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194898-27	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.675.983,41
Apartamento n 204, localizada no 2º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESINDECIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.869-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194869-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.040.271,01
Apartamento n 204 localizando no 2º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCENA	194.899-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194899-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.465.303,11
Apartamento n 205, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.870-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194870-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.582.683,28
Apartamento n 205, localizado no 2º pavimento, do Bloco 2B, subcondominio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.900-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194900-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.831.670,45
Apartamento n 301, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1B, subcondominio 01-RESINDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.565-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194565-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.670.174,23
Apartamento n 301, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1C, do subcondominio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.578-2 RGI /Florianópolis	104422.2.0194578-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.734.411,93
Apartamento no 301, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1D,	194.592-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194592-72	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 16.436.221,07

do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento n 301, localizado no 3º pavimento do bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.871-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194871-11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.286.956,42
Apartamento n 301, localizado no 3º pavimento, do bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.902-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194902-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.895.238,98
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.552-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194552-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.409.914,37
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.566-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194566-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.724.063,76
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.579-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194579-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.727.364,54
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.593-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194593-69	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.455.663,92
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.872-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194872-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.384.166,63
Apartamento n 302, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do	194.903-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194903-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.084.815,52

condomínio geral CONDOMINIO OCEANA				
Apartamento n 303, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.873-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194873-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.565.480,41
Apartamento n 303, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194-873 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194873-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.565.480,41
Apartamento n 303, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.904-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194904-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.748.719,39
Apartamento n 304, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.874-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194874-02	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.262.494,60
Apartamento n 305, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.906 RGI/Florianópolis	104422.2.0194906-03	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.754.990,52
Apartamento n 306, localizado no 3º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.907 RGI/Florianópolis	104422.2.0194907-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.777.838,03
Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.553-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194553-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.367.449,06
Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMINIO OCEANA	194.567-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194567-50	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.706.049,72

Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.594-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194594-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.370.772,33
Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.876-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194876-93	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.330.684,92
Apartamento n 401, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.908-2 RGI/Florianópolis	014422.2.0194908-94	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.967.335,94
Apartamento n 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.554-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194554-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.480.624,69
Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.568 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194568-47	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.775.529,90
Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.595 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194595-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.283.415,12
Apartamento n 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 01-RESIDENCIAL, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.877-2 RGI/Florianópolis	104422.2.0194568-47	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.407.972,48
Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.910 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194910-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.874.513,66
Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B,	194.910 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194910-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 6.577.933,56

do subcondomínio – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.879 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194879-84	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.338.047,61
Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral CONDOMÍNIO OCEANA	194.911 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194911-85	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.856.086,84
Apartamento nº 405, localizado no 4º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.912 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194912-82	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.812.127,50
Apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.596 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194596-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.444.417,69
Apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2A – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.881 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194881-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.232.083,54
Apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.914 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194914-76	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.951.800,55
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.556 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194556-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.464.167,42
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.570 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194570-41	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.737.938,55

Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.583 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194583-02	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 10.156.024,54
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.882 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194882-75	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.263.450,34
Apartamento nº 502, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.915 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194915-73	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.084.815,52
Apartamento nº 503, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.883 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194883-72	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.703.097,14
Apartamento nº 504, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2A – do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.884 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194884-69	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.595.850,05
Apartamento nº 504, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.917 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194917-67	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.856.086,53
Apartamento nº 505, localizado no 5º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.918 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194918-64	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.811.623,57
Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.557 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194557-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.272.548,09
Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1B,	194.571 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194571-38	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 12.770.431,04

do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.598 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194598-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.345.499,70
Apartamento nº 601, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.920 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194920-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.921.567,91
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.558 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194558-77	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.472.391,94
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.572 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194572-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 10.333.378,84
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.585 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194585-93	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.801.530,75
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.887 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194887-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.379.495,13
Apartamento nº 602, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.921 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194921-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.051.397,64
Apartamento nº 603, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do	194.888 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194888-57	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.739.812,36

condomínio geral Condomínio Oceana				
Apartamento nº 604, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2A, Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.889 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194889-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.619.110,86
Apartamento nº 604, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.923 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194923-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.832.008,07
Apartamento nº 605, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.924 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194924-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.835.727,46
Apartamento nº 606, localizado no 6º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.925 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194925-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.918.352,70
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.559 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194559-74	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 18.127.397,67
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1B, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.573 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194573-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.537.790,33
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.586 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194586-90	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 10.586.861,22
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1D, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.600 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194600-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.301.166,75

Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.891 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194891-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.924.695,34
Apartamento nº 701, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.926 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194926-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 10.667.221,61
Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.560 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194560-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 16.332.058,84
Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.587 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194587-87	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 12.690.749,08
Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.892 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194892-45	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.372.810,25
Apartamento nº 702, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.927 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194927-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.027.213,95
Apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2A, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.893 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194893-42	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 5.692.139,59
Apartamento nº 703, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.928 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194928-34	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 7.045.070,44
Apartamento nº 704, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 -	194.929 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194929-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 6.827.448,89

Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Apartamento nº 705, localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.930 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194930-28	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 6.827.280,15
Apartamento nº 706 – localizado no 7º pavimento, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.931 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194931-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 8.951.800,55
Apartamento nº 801, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 1A, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.561 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194561-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 30.927.968,83
Apartamento nº 801, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 1C, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.588 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194588-84	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 27.589.800,93
Apartamento nº 801, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.932 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194932-22	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.381.553,03
Apartamento nº 802, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.933 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194933-19	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 15.727.903,31
Apartamento nº 804, localizado no pavimento cobertura, do Bloco 2B, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.935 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194935-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 9.920.504,25
Box de estacionamento nº 02, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.603 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194603-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 225.089,51

Box de estacionamento nº 08, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.609 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194609-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 572.483,11
Box de estacionamento nº 09, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.610 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194610-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 225.089,51
Box de estacionamento nº 10, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.611 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194611-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.289,72
Box de estacionamento nº 11, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.612 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194612-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.289,72
Box de estacionamento nº 12, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.613 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194613-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.963,43
Box de estacionamento nº 13, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.614 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194614-06	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.963,43
Box de estacionamento nº 14, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.615 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194615-03	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 225.089,51
Box de estacionamento nº 15, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.616 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194616-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 225.089,51
Box de estacionamento nº 16, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.617 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194617-94	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.289,72

condomínio geral Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 17, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.618 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194618-91	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.289,72
Box de estacionamento nº 18, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.619 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194619-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.963,43
Box de estacionamento nº 19, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.620 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194620-85	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.963,43
Box de estacionamento nº 21, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.622 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194622-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.371,47
Box de estacionamento nº 22, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.623 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194623-76	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 572.483,11
Box de estacionamento nº 29, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.627 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194627-64	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 184.990,35
Box de estacionamento nº 30, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.628 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194628-61	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 184.990,35
Box de estacionamento nº 31, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.629 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194629-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.572,82

Box de estacionamento nº 32, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.630 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194630-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.572,82
Box de estacionamento nº 33, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.631 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194631-52	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.371,47
Box de estacionamento nº 34, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.632 – 2º RGI Florianópolis	104422.2.0194632-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.371,47
Box de estacionamento nº 35, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.633 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194633-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.754,94
Box de estacionamento nº 36, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.634 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194634-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.754,94
Box de estacionamento nº 37 com hobby box nº 21, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.635 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194635-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 784.979,23
Box de estacionamento nº 38, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.636 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194636-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 184.990,35
Box de estacionamento nº 39, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.637 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194637-34	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 184.990,35
Box de estacionamento nº 40, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 -	194.638 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194638-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 364.572,82

Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 41, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.639 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194639-28	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.937,24
Box de estacionamento nº 42, localizado no pavimento 1º subsolo - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.640 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194640-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.754,94
Box de estacionamento nº 43 com hobby box nº 23, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.641 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194641-22	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 614.143,24
Box de estacionamento nº 44 com hobby box nº 24, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.642 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194642-19	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 605.363,59
Box de estacionamento nº 45 com hobby box nº 25, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.643 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.01946463-16	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 622.914,12
Box de estacionamento nº 46 com hobby box nº 26, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.644 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194644-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 680.771,32
Box de estacionamento nº 47, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.645 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194645-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 48, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.646 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194646-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49

Box de estacionamento nº 49, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.647 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194647-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 50, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.648 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194648-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 52, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.649 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194649-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.937,24
Box de estacionamento nº 53, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.650 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194650-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.937,24
Box de estacionamento nº 55, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.651 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194651-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 405.873,04
Box de estacionamento nº 56, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.652 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194652-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 57, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.653 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194653-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 58, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.654 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194654-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 64, localizado pavimento 1º subsolo,	194.655 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194655-77	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 229.654,13

do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 65, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.656 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194656-74	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 229.654,13
Box de estacionamento nº 66, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.657 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194657-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.647,49
Box de estacionamento nº 68, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.659 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194659-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.436,59
Box de estacionamento nº 69, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.660 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194660-62	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.436,59
Box de estacionamento nº 70, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.661 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194661-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 229.654,13
Box de estacionamento nº 71, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.662 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194662-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 229.654,13
Box de estacionamento nº 79, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.670 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194670-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 80, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.671 – 2º RGI/Florianópolis		23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26

condomínio geral Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 81, localizado no 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.672 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194672-26	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 82, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.673 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194673-23	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 83, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.674 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194674-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 84, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.675 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194675-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 85, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.676 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194676-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 86, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.677 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194677-11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 87, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.678 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194678-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.436,59
Box de estacionamento nº 88, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.679 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194679-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.436,59

Box de estacionamento nº 95, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.686 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194686-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 96, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.687 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194687-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.221,26
Box de estacionamento nº 99, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.936 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194936-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.835,71
Box de estacionamento nº 100, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.937 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194937-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 326.524,12
Box de estacionamento nº 101, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.938 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194938-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 306.302,92
Box de estacionamento nº 110, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.941 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194941-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 288.563,42
Box de estacionamento nº 111, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.942 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194942-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.835,71
Box de estacionamento nº 112, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.943 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194943-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 284.479,19
Box de estacionamento duplo nº 113, localizado no pavimento 1º	194.944 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194944-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 577.502,58

subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento duplo nº 114, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.945 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194945-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 569.328,80
Box de estacionamento nº 115, no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.946 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194946-77	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 306.302,92
Box de estacionamento nº 116, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.947 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194947-74	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.911,78
Box de estacionamento nº 121, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.948 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194948-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 306.302,92
Box de estacionamento nº 122, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.949 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194949-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 284.479,19
Box de estacionamento nº 123, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.950 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194950-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.911,78
Box de estacionamento nº 124, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.951 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194951-62	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 306.302,92
Box de estacionamento nº 125, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.709 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194709-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.890,45

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 126, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.710 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194710-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.890,45
Box de estacionamento nº 127, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.711 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194711-06	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.514,62
Box de estacionamento nº 128, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.712 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194712-03	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.514,62
Box de estacionamento nº 129, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.713 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194713-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.260,79
Box de estacionamento nº 130, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.714 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194714-94	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.260,79
Box de estacionamento nº 135 com hobby box nº 30, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.719 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194719-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 653.451,72
Box de estacionamento nº 138, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.722 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194722-70	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 358.234,16
Box de estacionamento nº 139, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.723 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194723-67	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 358.234,16

Box de estacionamento nº 140, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.724 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194724-64	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.028,45
Box de estacionamento nº 141, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.725 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194725-61	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.028,45
Box de estacionamento nº 142, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.726 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194726-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.514,62
Box de estacionamento nº 143, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.727 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194727-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 289.364,86
Box de estacionamento nº 144, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.728 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194728-52	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.627,33
Box de estacionamento nº 145, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.729 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194729-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.828,12
Box de estacionamento nº 146, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.730 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194730-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.815,57
Box de estacionamento nº 147, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.731 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194731-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.257,70
Box de estacionamento nº 148, localizado no pavimento 2º	194.732 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194732-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 367.948,73

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 149, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.733 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194733-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 367.948,73
Box de estacionamento nº 154, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.738 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194738-22	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.028,45
Box de estacionamento nº 155, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.739 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194739-19	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.028,45
Box de estacionamento nº 156, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.740 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194740-16	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.709,07
Box de estacionamento nº 157, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.741 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194741-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 358.234,16
Box de estacionamento nº 158, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.742 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194742-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 358.234,16
Box de estacionamento nº 159, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.743 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194743-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.225,99
Box de estacionamento nº 160, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.744 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194744-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.701,54

condomínio geral Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 161, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.745 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194745-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.701,54
Box de estacionamento nº 162, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.746 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194746-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.701,54
Box de estacionamento nº 163, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.747 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194747-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.701,54
Box de estacionamento nº 164, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.748 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194748-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.740,47
Box de estacionamento nº 165, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.749 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194749-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.740,47
Box de estacionamento nº 166 com hobby box nº 32, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.750 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194750-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 660.397,63
Box de estacionamento nº 167, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.751 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194751-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.815,57
Box de estacionamento nº 170, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.754 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194754-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.627,33

Box de estacionamento nº 171 com hobby box nº 35, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.755 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194755-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 667.380,80
Box de estacionamento nº 172, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.756 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194756-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.828,12
Box de estacionamento nº 173, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.757 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194757-62	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.828,12
Box de estacionamento nº 174, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.758 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194758-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.257,70
Box de estacionamento nº 175 com hobby box nº 36, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.759 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194759-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 681.093,26
Box de estacionamento nº 176, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.760 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194760-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 289.364,86
Box de estacionamento nº 177, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.761 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194761-50	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 285.467,69
Box de estacionamento nº 179, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.763 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194763-44	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.514,62
Box de estacionamento nº 180, localizado no pavimento 2º	194.764 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194764-41	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 360.997,87

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 182, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.766 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194766-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.709,07
Box de estacionamento nº 183, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.767 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194767-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 367.948,73
Box de estacionamento nº 184, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.768 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194768-29	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 367.948,73
Box de estacionamento nº 185, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.769 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194769-26	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.260,79
Box de estacionamento nº 186, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.770 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194770-23	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.260,79
Box de estacionamento nº 187, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.771 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194771-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.890,45
Box de estacionamento nº 189, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.773 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194773-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.890,45
Box de estacionamento nº 190, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.774 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194774-11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 191, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.775 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194775-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.709,07
Box de estacionamento nº 192, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.776 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194776-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 364.740,47
Box de estacionamento nº 196, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.780 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194780-90	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 301.640,23
Box de estacionamento nº 197, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.781 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194781-87	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.584,08
Box de estacionamento nº 199, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.783 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194783-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 301.640,23
Box de estacionamento nº 200, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.784 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194784-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 301.640,23
Box de estacionamento nº 201, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.785 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194785-75	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 432.524,27
Box de estacionamento nº 202, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.786 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194786-72	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 432.524,27

Box de estacionamento nº 204, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.788 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194788-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.584,08
Box de estacionamento nº 208 com hobby box nº 44, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.792 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194792-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 508.218,09
Box de estacionamento nº 210 com hobby box nº 46, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.794 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194794-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 721.723,72
Box de estacionamento nº 211, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.795 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194795-45	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 422.118,84
Box de estacionamento nº 212, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.796 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194796-42	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 422.118,84
Box de estacionamento nº 213, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.797 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194797-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 361.584,08
Box de estacionamento nº 216, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.800 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194800-30	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87
Box de estacionamento nº 217, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.801 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194801-27	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.928,60
Box de estacionamento nº 218, localizado no pavimento 2º	194.802 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194802-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 362.696,33

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 219, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.803 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194803-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.999,65
Box de estacionamento nº 220, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.804 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194804-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.020,03
Box de estacionamento nº 221, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.805 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194805-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.533,28
Box de estacionamento nº 222, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.806 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194806-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87
Box de estacionamento nº 223, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.807 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194807-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.418,03
Box de estacionamento nº 224, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.808 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194808-06	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.418,03
Box de estacionamento nº 228, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.812 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194812-91	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 239.109,95
Box de estacionamento nº 229, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do	194.813 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194813-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 239.109,95

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 230, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.814 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194814-85	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.225,99
Box de estacionamento nº 231, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.815 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194815-82	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.225,99
Box de estacionamento nº 232, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.816 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194816-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.854,38
Box de estacionamento nº 239, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.823 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194823-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.225,99
Box de estacionamento nº 240, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.824 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194824-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.418,03
Box de estacionamento nº 242, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.826 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194826-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.696,33
Box de estacionamento nº 245, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.829 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194829-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.928,60
Box de estacionamento nº 246, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.830 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194830-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.928,60

Box de estacionamento nº 247, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.831 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194831-34	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.854,38
Box de estacionamento nº 248, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.832 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194832-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.854,38
Box de estacionamento nº 249, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.833 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194833-28	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 239.109,95
Box de estacionamento nº 250, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.834 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194834-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 239.109,95
Box de estacionamento nº 251, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.835 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194835-22	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.696,33
Box de estacionamento nº 252, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.836 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194836-19	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.999,65
Box de estacionamento nº 253, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.837 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194837-16	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 363.999,65
Box de estacionamento nº 254, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.838 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194838-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.020,03
Box de estacionamento nº 255, localizado no pavimento 2º	194.839 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194839-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 362.020,03

subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 256, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.840 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194840-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.533,28
Box de estacionamento nº 257, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.841 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194841-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 362.533,28
Box de estacionamento nº 258, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.842 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194842-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87
Box de estacionamento nº 259, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.843 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194843-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 360.997,87
Box de estacionamento nº 260, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.952 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194952-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 318.109,69
Box de estacionamento nº 261, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.953 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194953-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 224.014,55
Box de estacionamento nº 262, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.954 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194954-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 319.825,83
Box de estacionamento nº 263, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	194.955 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194955-57	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 446.934,28

condomínio geral Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 265, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.957 – 2º RGI/Florianópolis	194.957 – 2º RGI/Florianópolis	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 300.380,25
Box de estacionamento nº 266 com hobby box nº 59, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.958 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194958-41	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 394.473,09
Box de estacionamento nº 267, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.959 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194959-38	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 309.177,02
Box de estacionamento nº 268, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.960 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194960-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 323.241,66
Box de estacionamento nº 269, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.961 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194961-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 321.726,78
Box de estacionamento nº 270, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.962 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194962-29	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 318.109,69
Box de estacionamento nº 271, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.963 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194963-26	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 291.911,19
Box de estacionamento nº 272, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.964 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194964-23	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 319.825,83

Box de estacionamento nº 273, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.965 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194965-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 303.954,86
Box de estacionamento nº 274, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.966 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194966-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 323.241,66
Box de estacionamento nº 276, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.968 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194968.11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 236.339,32
Box de estacionamento nº 277, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.969 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194969-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 309.177,02
Box de estacionamento nº 278, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.970 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194970-05	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 223.880,13
Box de estacionamento nº 279, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.971 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194971-02	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 223.880,13
Box de estacionamento nº 280, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.972 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194972-96	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 308.475,53
Box de estacionamento nº 281, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.973 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194973-93	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 300.901,55
Box de estacionamento nº 282, localizado no pavimento 2º	194.974 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194974-90	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 324.441,80

subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 284, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.976 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194976-84	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 290.853,80
Box de estacionamento nº 285, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.977 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194977-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 289.919,13
Box de estacionamento nº 286, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.978 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0194978-78	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 321.726,78
Box de estacionamento nº 290, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.982 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194982-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 305.913,44
Box de estacionamento nº 291, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.983 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194983-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 302.696,61
Box de estacionamento nº 292, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.984 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194984-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 328.997,98
Box de estacionamento nº 293 com hobby box nº 67, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.985 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194985-57	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 421.687,04
Box de estacionamento nº 294, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	194.986 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194986-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 223.880,13

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 295 com hobby box nº 68, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.987 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194987-51	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.196,97
Box de estacionamento nº 296 com hobby box nº 69, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.988 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194988-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 408.453,33
Box de estacionamento nº 297 com hobby box nº 70, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.989 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194989-45	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 395.459,42
Box de estacionamento nº 299 com hobby box nº 72, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.991 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194991-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 405.012,11
Box de estacionamento nº 300 com hobby box nº 73, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.992 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194992-36	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 392.230,70
Box de estacionamento nº 301 com hobby box nº 74, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.993 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194993-33	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 308.418,78
Box de estacionamento nº 302 com hobby box nº 75, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.994 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194994-30	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 308.418,78
Box de estacionamento nº 304 com hobby box nº 77, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.996 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194996-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 474.814,09

Box de estacionamento nº 306 com hobby box nº 79, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.998 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194998-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 426.087,30
Box de estacionamento duplo nº 307 com hobby box nº 80, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.999 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194999-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 817.454,23
Box de estacionamento duplo nº 308 com hobby box nº 81, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.000 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195000-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 818.106,89
Box de estacionamento duplo nº 310 com hobby box nº 83, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.002 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195002-06	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 931.107,86
Box de estacionamento duplo nº 311 com hobby box nº 84, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.003 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195003-03	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 928.264,81
Box de estacionamento nº 312 com hobby box nº 85, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.004 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195004-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 342.678,99
Box de estacionamento duplo nº 313 duplo com hobby box nº 86	195.005 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195005-94	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 756.950,63
Box de estacionamento duplo nº 314 com hobby box nº 92, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	195.006 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195006-91	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 809.891,76

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 315 com hobby box nº 93, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.007 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195007-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 946.173,72
Box de estacionamento nº 316, com hobby box nº 94, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.008 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195008-85	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 866.590,02
Box de estacionamento duplo nº 317 com hobby box nº 95, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.009 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195009-82	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 780.914,24
Box de estacionamento duplo nº 318 com hobby box nº 96, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.010 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195010-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 981.234,91
Box de estacionamento nº 327, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.019 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195019-52	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 328.735,52
Box de estacionamento nº 328, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.020 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195020-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 354.251,35
Box de estacionamento nº 329, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.021 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195021-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 354.251,35
Box de estacionamento nº 330 com hobby box nº 98, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial,	195.022 - 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195022-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 555.692,91

integrante do condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 331 com hobby box nº 99, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.023 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195023-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 369.885,66
Box de estacionamento nº 332, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.024 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195024-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.365,79
Box de estacionamento nº 333, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.025 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195025-34	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.482,31
Box de estacionamento nº 334, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.026 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195026-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.365,79
Box de estacionamento duplo nº 335 com hobby box nº 107, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.027 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195027-28	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 589.079,98
Box de estacionamento duplo nº 336 com hobby box nº 106, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.028 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195028-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 745.200,72
Box de estacionamento duplo nº 339 com hobby box nº 104, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.031 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195031-16	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 716.768,28
Box de estacionamento duplo nº 340, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 -	195.032 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195032-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 600.760,50

Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 341 com hobby box nº 109, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.033 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195033-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 524.453,29
Box de estacionamento nº 342, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.034 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195034-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 354.251,35
Box de estacionamento nº 343, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.035 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195035-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 357.941,70
Box de estacionamento duplo nº 344, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.036 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195036-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 715.883,40
Box de estacionamento duplo nº 345, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.037 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195037-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 473.223,37
Box de estacionamento duplo nº 346, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.038 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195038-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 475.466,06
Box de estacionamento duplo nº 347, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.039 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195039-89	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 601.955,65
Box de estacionamento duplo nº 348, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	195.040 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195040-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 601.803,09

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento duplo nº 349, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.041 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195041-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 475.466,06
Box de estacionamento duplo nº 350, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.042 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195042-80	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 596.964,62
Box de estacionamento nº 352, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.044 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195044-74	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 376.591,54
Box de estacionamento duplo nº 353, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.045. – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195045-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 471.600,39
Box de estacionamento duplo nº 354 com hobby box nº 113, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.046 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195046-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 575.267,03
Box de estacionamento duplo nº 354 com hobby box nº 113, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.046 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195046-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 575.267,03
Box de estacionamento nº 355 com hobby box nº 114, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.047 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195047-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 726.900,00
Box de estacionamento nº 357 com hobby box nº 116, localizado no pavimento 2º	195.049 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195049-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 412.558,69

subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 358 com hobby box nº 110, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.050 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195050-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 618.913,61
Box de estacionamento nº 359, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.051 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195051-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 376.591,54
Box de estacionamento nº 365, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.057 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195057-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 287.993,05
Box de estacionamento duplo nº 366, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.058 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195058-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 575.986,09
Box de estacionamento duplo nº 367, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.059 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195059-29	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 600.342,13
Box de estacionamento duplo nº 370, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.062 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195062-20	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 725.507,52
Box de estacionamento nº 371 com hobby box nº 121, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.063 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195063-17	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.271,39
Box de estacionamento nº 372 com hobby box nº 120,	195.064 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195064-14	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 443.416,61

localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 373 com hobby box nº 122, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.065 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195065-11	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.271,37
Box de estacionamento nº 374, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.066 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195066-08	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 236.399,37
Box de estacionamento nº 377, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.069 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195069-96	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 283.061,89
Box de estacionamento duplo nº 378, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.070 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195070-93	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 597.834,50
Box de estacionamento duplo nº 379, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.071 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195071-90	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 472.798,75
Box de estacionamento duplo nº 381, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.073 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195073-84	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 598.233,72
Box de estacionamento duplo nº 382, localizado no pavimento 2º subsolo do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.074 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195074-81	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 600.342,11
Box de estacionamento nº 384 com hobby box nº 125,	195.076 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195076-75		R\$ 555.688,62

localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento nº 385 com hobby box nº 127, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.077 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195077-72	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 412.558,69
Box de estacionamento nº 386, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.078 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195078-69	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.102,08
Box de estacionamento nº 387, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.079 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195079-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 295.744,90
Box de estacionamento nº 388, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.080 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195080-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.246,45
Box de estacionamento nº 389, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.081 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195081-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.224,39
Box de estacionamento nº 390, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.082 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195082-57	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.279,70
Box de estacionamento nº 391, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.083 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195083-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 298.909,86
Box de estacionamento nº 392, localizado no pavimento 2º	195.084 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195084-51	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 294.542,89

subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Box de estacionamento nº 393, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.085 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195085-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.257,90
Box de estacionamento nº 396, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.088 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195088-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 300.380,25
Box de estacionamento nº 398, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.090 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195090-33	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 598.204,15
Box de estacionamento duplo nº 399, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.091 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195091-30	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 591.489,80
Box de estacionamento duplo nº 400, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.092 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195092-27	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 596.492,91
Box de estacionamento duplo nº 401, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.093 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195093-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 596.448,78
Box de estacionamento duplo nº 402, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.094 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195094-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 598.559,40
Box de estacionamento duplo nº 403, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do	195.095 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195095-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 597.819,72

condomínio gera Condomínio Oceana				
Box de estacionamento duplo nº 405, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.097 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195097-12	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 589.085,78
Box de estacionamento duplo nº 406, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.098 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195098-09	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 598.515,80
Box de estacionamento duplo nº 409, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.101 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195101-97	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 600.760,50
Box de estacionamento nº 412, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.104 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195104-88	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 294.542,89
Box de estacionamento nº 415, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.107 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195107-79	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.257,90
Box de estacionamento nº 416, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.108 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195108-76	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 374.602,37
Box de estacionamento nº 417, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.109 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195109-73	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 374.602,37
Box de estacionamento nº 418, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.110 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195110-70	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 374.602,37

Box de estacionamento nº 419, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	195.111 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195111-67	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 299.116,86
Hobby box nº 01, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.688 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194688-75	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 241.600,11
Hobby box nº 03, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.690 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194690-69	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 388.494,25
Hobby box nº 04, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.691 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194691-66	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 384.770,02
Hobby box nº 05, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.692 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194692-63	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 285.467,69
Hobby box nº 06, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.693 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194693-60	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 302.124,82
Hobby box nº 08, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.695 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194695-54	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.832,17
Hobby box nº 09, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.696 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194696-51	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 366.832,18
Hobby box nº 10, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.697 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194697-48	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 370.578,99
Hobby box nº 11, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial,	194.698 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194698-45	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 234.908,66

integrante do condomínio gera Condomínio Oceana				
Hobby box nº 13, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.700 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194700-39	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 166.690,50
Hobby box nº 14, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.701 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194701-36	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 318.084,30
Hobby box nº 15, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.702 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194702-33	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 339.804,59
Hobby box nº 19, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.705 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194705-24	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 435.779,54
Hobby box nº 20, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.706 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194706-21	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 619.818,53
Hobby box nº 22, localizado no pavimento 1º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.707 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194707-18	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 329.279,31
Hobby box nº 27, localizado no pavimento 1º subsolo, no subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.708 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194708-15	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 308.336,39
Hobby box nº 29, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.844 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194844-92	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 280.820,51
Hobby box nº 33, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.846 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194846-86	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 251.741,35
Hobby box nº 34, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial,	194.847 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194847-83	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 297.103,70

integrante do condomínio gera Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Hobby box nº 38, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.849 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194849-77	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 431.526,40
Hobby box nº 40, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.851 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194851-71	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 469.511,56
Hobby box nº 41, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.852 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194852-68	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 345.184,52
Hobby box nº 42, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.853 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194853-65	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 224.498,67
Hobby box nº 43, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.854 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194854-62	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 224.247,84
Hobby box nº 47, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.855 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194855-59	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 201.433,48
Hobby box nº 48, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.856 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194856-56	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 253.305,70
Hobby box nº 49, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio gera Condomínio Oceana	194.857 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194857-53	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 258.005,83
Hobby box nº 50, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.858 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194858-50	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 293.275,64
Hobby box nº 53, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial,	194.861 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194861-41	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 163.593,07

integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Hobby box nº 55, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.863 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194863-35	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 252.471,14
Hobby box nº 56, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 01 - Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	194.864 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0194864-32	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 327.890,19
Hobby box nº 105, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.129 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195129-13	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 139.723,68
Hobby box nº 87, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio Geral Oceana	195.120 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195120-40	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 309.490,41
Hobby box nº 88, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio Geral Oceana	195.121 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195121-37	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 161.833,14
Hobby box nº 63, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Oceana	195.116 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195116-52	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 137.597,01
Hobby box nº 111, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do Condomínio Oceana	195.131 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195131-07	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 135.133,45
Hobby box nº 112, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.132 – 2º RGI/Florianópolis	104422.0195132-04	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 150.115,71
Hobby box nº 123, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.134 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195134-95	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 114.431,45
Hobby box nº 61, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial,	195.114 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195114-58	23.50.061.0595.002-290 (área maior)	R\$ 137.597,01

integrante do condomínio geral Condomínio Oceana			e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	
Hobby box nº 62, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.115 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195115-55	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 146.680,76
Hobby box nº 64, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.117 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195117-49	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 270.945,29
Hobby box nº 118, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.133 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195133-98	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 144.690,26
Hobby box nº 65, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.118 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195118-46	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 266.996,72
Hobby box nº 66, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.119 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195119-43	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 251.697,41
Hobby box nº 100, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.125 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195125-25	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 226.474,79
Hobby box nº 58, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.112 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195112-64	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 165.886,40
Hobby box nº 90, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.123 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195123-31	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 162.403,26
Hobby box nº 108, localizado no pavimento 2º subsolo, do subcondomínio 02 – Residencial, integrante do condomínio geral Condomínio Oceana	195.130 – 2º RGI/Florianópolis	104422.2.0195130-10	23.50.061.0595.002-290 (área maior) e 23.50.061.0595.001-480 (área maior)	R\$ 139.341,36

ANEXO II

MINUTA DO TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL DA GARANTIA

TERMO DE LIBERAÇÃO PARCIAL GARANTIA

São Paulo, [●] de [●] de [●]

Ao

[--]º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FLORIANÓPOLIS

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de credora fiduciária, conforme alienação fiduciária registrada sob o R. [--] da matrícula nº [--] do Livro nº [--] deste [--]º Ofício de Imóveis, vem, respeitosamente, perante V.Sa., autorizar e requerer a esta Serventia que proceda a liberação e a baixa da garantia de alienação fiduciária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº [--] do Livro nº [--] deste [--]º Ofício de Imóveis de Florianópolis/SC, com o correspondente cancelamento de seu respectivo registro.

Atenciosamente,

São Paulo, [data].

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO III
MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.548.891/0001-20, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Outorgante"), nomeia como seu bastante procurador, de forma irrevogável e irretratável, VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações registrada perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162 Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, ("Outorgado"), de acordo com o previsto no *"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças"*, celebrado entre a Outorgante e a Outorgada em 04 de julho de 2025 ("Contrato de AFG"), para agir em seu nome na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis para:

- (i) Independentemente da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado:
 - (a) representar a Outorgante em todas as Unidades e Municípios da Federação, perante todos os órgãos públicos, autarquias e repartições Federais, Estaduais e Municipais, e quaisquer cartórios de notas e de Registro de Imóveis, com relação aos imóveis de propriedade da Outorgante, objeto do Contrato de AFG ("Imóveis") podendo, para tanto, assinar e protocolar pedidos, formulários e requerimentos, apresentar, anexar e retirar certificados, certidões e documentos, plantas, laudos, croquis, memoriais, solicitar relatórios de restrições, passar vistas em processos, realizar pesquisas e levantamentos sobre a situação fiscal e cadastral dos Imóveis, acompanhar a tramitação de processos, atender exigências, prestar declarações e informações, tomar ciência de processos administrativos, atender notificações, podendo praticar todos os atos necessários à regularização dos Imóveis perante esses órgãos, em todos os assuntos de seu interesse, praticando, requerendo, alegando e assinando o que se faça necessário ao bom e fiel cumprimento dos poderes ora outorgados;
 - (b) cumprir com quaisquer exigências legais (incluindo perante qualquer terceiro ou órgão governamental) ou celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato de AFG para constituir e formalizar o direito de garantia criado nos termos de referido instrumento, bem como para mantê-lo válido, exequível e devidamente formalizado;

- (c) praticar, no lugar e em nome da Outorgante, todos e quaisquer atos e firmar quaisquer documentos necessários à constituição, formalização, conservação e defesa da Alienação Fiduciária e dos Imóveis em nome da Outorgante, conforme os termos e condições do Contrato de AFG, que se façam necessários ou que sejam solicitados para fazer valer extrajudicialmente o Contrato de AFG;
 - (d) efetuar o registro do Contrato de AFG, de seus respectivos aditamentos, bem como da garantia neles prevista perante o Cartório de RGI;
 - (e) na medida necessária ao exercício dos poderes ora conferidos, representar a Outorgante perante terceiros ou perante quaisquer órgãos ou autoridades governamentais, nas esferas federal, estadual ou municipal, inclusive o Tesouro Nacional, o Banco Central do Brasil, qualquer das Juntas Comerciais ou autoridades tributárias; e
- (ii) Mediante a decretação de um evento de vencimento antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão (conforme definido no Contrato de AFG), e observadas as disposições dos Considerandos do Contrato de AFG:
- (a) dispor dos Imóveis (no todo ou em parte) judicialmente ou extrajudicialmente, receber qualquer valor, dar e receber quitação, destinando o produto assim recebido ao pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de AFG);
 - (b) assinar instrumentos e praticar os atos perante qualquer terceiro que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Imóveis, nos termos do item (a) acima; e
 - (c) assinar, formalizar e/ou entregar quaisquer documentos e praticar quaisquer atos que se fizerem necessários para o pleno, fiel e integral cumprimento deste mandato, de acordo com os termos e limites do Contrato.

Sem prejuízo do acima exposto, o Outorgado obriga-se, ao final da excussão dos Imóveis, a prestar à Outorgante todas as contas e/ou informações com relação à excussão da garantia prevista no Contrato de AFG que venham a ser solicitadas pela Outorgante.

Os poderes aqui outorgados são adicionais aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada, nos termos do Contrato de AFG, e não cancelam ou revogam qualquer um de tais poderes.

Esta procuração é outorgada em causa própria como uma condição do Contrato de AFG e como um meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, e será, nos termos dos

artigos 684 e 685 do Código Civil Brasileiro, irrevogável, válida e efetiva pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data da respectiva assinatura, renovável por iguais períodos até a quitação integral das Obrigações Garantidas (conforme definido no Instrumento).

Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento, deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[*local*], [*data*]

ANEXO IV
MODELO DE ADITAMENTO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM
GARANTIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

I. como devedora fiduciante:

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.548.891/0001-20 e na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o NIRE nº 42204769897, neste ato representada na forma do seu contrato social, por Luciano Bocorny Correa, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Fiduciante" ou "Devedora"); e

II. como credora fiduciária:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728 na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, por [--], [brasileiro], [estado civil], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG n.º [--], expedido pela [--], inscrito no CPF sob o n.º [--], residente e domiciliado na cidade de [--], estado de [--], na [--], e por [--], [brasileiro], [estado civil], [profissão], portador da Carteira de Identidade RG n.º [--], expedido pela [--], inscrito no CPF sob o n.º [--], residente e domiciliado na cidade de [--], estado de [--], na [--] ("Securitizadora" ou "Fiduciária" e, em conjunto com o Fiduciante, as "Partes").

como Interveniente Anuente:

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE nº 43300065006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por Luciano Bocorny Correa, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 747.883.700-00 e por Cesar Luís Storck, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 1019916848, expedido pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 387.184.990-15, ambos com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Devedora").

CONSIDERANDO QUE:

- a) As Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel") em 04 de julho de 2025, por meio do qual o Fiduciante alienou e transferiu fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) da totalidade das Unidades (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), bem como sobre todas as construções, benfeitorias, acessões, instalações e acessórios que nele se encontram ou que fossem nele erigidas durante o prazo de vigência do Contrato de Alienação Fiduciária, ainda que não averbados nas suas matrículas, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ("Alienação Fiduciária") (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), no âmbito de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais;
- b) As Partes concordaram que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deve ser aditado para alterar o Anexo I a fim de atualizar a relação de Unidades, em razão da quitação da Parcela de Chaves das Unidades pelos respectivos Adquirentes (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Unidades a Serem Liberadas"), o que deverá ser comprovado à Fiduciária por meio da disponibilização, pela Fiduciante, dos comprovantes de pagamento da Parcela de Chaves de cada Unidade a Ser Liberada;
- c) em razão da matéria descrita no item b) acima, as Partes resolvem celebrar o presente "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*" ("Aditamento");
- d) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas no Contrato de Alienação

Fiduciária de Imóveis, em decorrência deste Aditamento, na forma do Anexo A.

1. DAS ALTERAÇÕES

1.1. As Partes resolvem alterar o Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

[=]

2. COMUNICAÇÕES

2.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Aditamento deverão ser sempre feitos por escrito e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Para a Fiduciante:

AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008

Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001

Porto Alegre/RS

At.: Luciano Bocorny Correa e Lenita Teixeira de Almeida Campos

Tel.: (51) 3018-6500

E-mail: luciano@cfl.com.br; lenita.campos@cfl.com.br; rafael.fontoura@cfl.com.br;

frederico.bernardi@cfl.com.br; juliano.bomfim@cfl.com.br

(ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

2.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; (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 Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

2.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Aditamento serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das partes.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Contrato e Anexos: Os documentos anexos a este Aditamento constituem parte integrante, complementar e inseparável deste Aditamento.

3.2. Integração entre os Documentos da Operação: Este Aditamento constitui parte integrante, complementar e inseparável do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e dos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), cujos termos e condições as partes declaram conhecer e aceitar.

3.3. Sucessão: As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

3.4. Aditamentos: Qualquer alteração a este Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

3.5. Cessão: Este Aditamento e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio

por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

3.6. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

3.7. Divisibilidade: A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

3.8. Novação: Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

3.9. Formalização: A Fiduciante obriga-se, como condição deste Aditamento, no que lhe disser respeito, a tomar todas e quaisquer medidas e produzir todos e quaisquer documentos necessários à formalização e, se for o caso, à excussão da Alienação Fiduciária, e a tomar tais medidas e produzir tais documentos de modo a possibilitar à Securitizadora o exercício de seus direitos e prerrogativas estabelecidos neste Aditamento.

3.10. Despesas: Qualquer custo ou despesa eventualmente incorrido pela Fiduciante no cumprimento de suas obrigações previstas neste Aditamento será de inteira responsabilidade da Fiduciante, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade pelo seu pagamento ou reembolso.

3.10.1. Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de registros, averbações, processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à constituição, manutenção e/ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, ao recebimento do produto da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e à salvaguarda dos direitos e prerrogativas da Securitizadora previstos neste Aditamento, incluindo custos, tributos, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros custos ou despesas comprovadamente incorridos relacionados com tais processos, procedimentos ou medidas, será de responsabilidade integral da Fiduciante, devendo ser reembolsado à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), conforme o caso, no prazo previsto na Escritura de Emissão (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel).

3.10.2. Qualquer importância devida à Securitizadora nos termos deste Aditamento deverá ser paga nos termos previstos nos Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), vedada qualquer forma de compensação por parte da Fiduciante.

3.11. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem este Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil") e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

3.11.1. Para os fins deste Aditamento, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, na maior extensão permitida pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação o Código de Processo Civil.

3.12. Dia Útil: Para os fins deste Aditamento, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

3.13. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a celebração deste Aditamento, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

3.14. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

3.15. Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Aditamento aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI (conforme definido

no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Alienação Fiduciária de Imóvel), nos termos do Termo de Securitização (conforme definido no Alienação Fiduciária de Imóvel).

3.15.1. No cumprimento de suas atribuições previstas neste Aditamento, a Securitizadora terá todos os benefícios e proteções que lhes foram outorgados nos demais Documentos da Operação.

4. LEI DE REGÊNCIA

4.1. Lei de Regência: Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

5. FORO

5.1. Foro: Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

[=], [=]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO K

Declaração de atualização do registro de Cia. Aberta da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), declara, nos termos (a) do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), (b) do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e (c) do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em série única, lastreados em créditos imobiliários devido pela CFL Inc Par S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), contém, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de*

Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A. ("Termo de Securitização") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e o "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA") e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA";

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e (iv) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 4 de julho de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Decoded by
Paulo Cesar Da
Assinado por: CVELYN CHEN WU 1888954719
CPF: 1385584719
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 16:52:39 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEXIES RFB Q3
SHA256: 104950

Decoded by
Luiza Bortolotto
Assinado por: LUISA BORTOLOTTO RFB 1222793074
CPF: 1222793074
DataHora da Assinatura: 04/07/2025 | 16:34:44 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: AC Certsign RFB Q3
SHA256: 470589

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO L

Declaração de veracidade da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), declara, nos termos (a) do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), (b) do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e (c) do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em série única, lastreados em créditos imobiliários devido pela CFL Inc Par S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), contém, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de*

Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A. ("Termo de Securitização") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e o "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA") e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA";

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e (iv) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 4 de julho de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Paulo Cesar Da
Assinado por: CVELYN CHEN WU 1888954719
CPF: 1385584719
Data/Hora da Assinatura: 04/07/2025 | 16:52:39 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEXIES RFB Q3
1879251289-104585

Por: _____
Cargo: _____

DocuSigned by
Luiza Bortolotto
Signed By: LUISA HEINZNER RPPF 495.1222793074
CPF: 1225779374
Signing Time: 04/07/2025 | 16:34:44 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: AC Certsign RFB Q3
1548514789-470386

Por: _____
Cargo: _____

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO M

Aditamento ao Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 281ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CFL INC PAR S.A.

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

I. como securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" ("Aditamento"), nos termos da Resolução CVM 160, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Porto Alegre, na Av. Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE 43300065006 ("Devedora") emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Devedora, a Securitizadora, conforme aditado pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*", nesta data ("Escritura de Emissão");

(B) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos Créditos Imobiliários, em classe única, em série única, da 281ª (ducentésima octogésima primeira) Emissão da Emissora ("CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures foram vinculadas como lastro, na forma prevista no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 04 de julho de 2025, conforme aditado pelo presente Aditamento ("Operação de Securitização" ou "Oferta" e "Termo de Securitização", respectivamente), de modo que os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures foram vinculados exclusivamente ao patrimônio separado dos CRI;

(C) no âmbito da Operação de Securitização foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, com recebimento de reservas dos Investidores, por meio do qual o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) verificou a demanda do mercado pelos CRI, no qual foi definido (i) a remuneração dos CRI e, consequentemente, a remuneração das Debêntures e (ii) o exercício total da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), conforme previsto no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding");

(D) nos termos da Cláusula 4.1(vii) do Termo de Securitização, as Partes desejam alterar determinadas cláusulas do Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(E) até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos nem integralizados, de forma que não há Titulares dos CRI objeto da Emissão, inexistindo, portanto, a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora, do Fiador, da SPE ou aprovação por Assembleia Especial para aprovar o

quanto disposto neste Aditamento (conforme definido abaixo), nos termos previstos na Cláusula 4.1(vii) do Termo de Securitização.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. DOS REQUISITOS

2.1. O presente Aditamento deverá ser registrado na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário de que trata o artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430.

2.2. Este Aditamento será custodiado e guardado pela Instituição Custodiante, nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização.

2.2.1. Este Aditamento, e seus respectivos anexos, deverão ser enviados ao Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via assinada deste Aditamento.

3. ALTERAÇÕES

3.1. Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; (b) a necessidade de refletir no Termo de Securitização tal resultado, as Partes acordam em (i) alterar a redação de certos termos definidos na Cláusula 1 do Termo de Securitização; (ii) alterar as Cláusulas: 3.5, 4.1 itens (iv), (v), (vi) (vii) e (x), 4.7 e 5.4 do Termo de Securitização, que irão vigorar com a seguintes redações que lhe são atribuídas abaixo, além do Anexo II, do Anexo IV e da Tabela 2 do Anexo VI, que irão vigorar conforme a versão consolidada do Anexo A:

"1. DEFINIÇÕES

Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

[...]

"Debêntures": significa as 200.000 (duzentas mil), debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada da Devedora, objeto da Escritura de Emissão, que perfazem o valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a quantidade de

Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderia ter sido, mas não foi, diminuída em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional;

"Valor Total da Emissão": significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

[...]

3.5 Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foi vinculado a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, devidamente identificado no Anexo II a este Termo.

[...]

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, possuem as seguintes características:

[...]

(iv) Quantidade de CRI: Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI;

(v) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado o disposto no item (vi) abaixo;

(vi) Lote Adicional: Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada foi acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 40.000 (quarenta mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, que foram emitidos pela Securitizadora em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora após a data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("Opção de Lote Adicional");

(vii) Procedimento de Bookbuilding: O Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração das Debêntures e (ii) a existência de demanda para

o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, o presente Termo de Securitização foi objeto de aditamento, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora, pelo Fiador, pela SPE ou pela Emissora;

[...]

(x) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 109,00% (cento e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), conforme definido no âmbito do Procedimento de Bookbuilding ("Remuneração"), de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.

[...]

4.7. Cálculo da Remuneração: Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 109,00% (cento e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no âmbito do Procedimento de Bookbuilding. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), caso aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$FatorDI$ = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior,

conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n ; e

$p = 109,0000$;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k , divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n .

Observações:

(a) O fator resultante da expressão é considerada com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(b) *Efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que 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;*

(c) *Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*

(d) *A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e*

(e) *Para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 7 (sete), considerando que os dias decorridos entre o dia 7 (sete) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.*

[...]

5.4. Reservas e Procedimento de Bookbuilding. O Coordenador Líder organizou o Procedimento de Bookbuilding, com recebimento de reservas, para definição da alocação dos CRI a serem emitidos, nas condições previstas no Contrato de Distribuição."

4. RATIFICAÇÃO

4.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada, sendo transcritos no Anexo A ao presente Aditamento a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo as alterações objeto deste Aditamento. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Securitização.

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Aditamento e no Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização.

5.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não

configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.

5.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

5.4. Caso quaisquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.5. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário a respeito da Oferta.

5.6. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos.

5.7. Exceto se de outra forma definidos neste Segundo Aditamento, os termos aqui utilizados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

6. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

6.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

6.2. As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.3. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento e seus eventuais aditamentos,

podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

6.3.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 06 de agosto de 2025.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.")

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Evilgen Juan Da
Assinado por: EVILGEN CHEN HU 1089106478
CPF: 1089106478
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2023 | 10:12:33 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
E: RFB
Emissão: AC SAFERWEB RFB v3
87F0C00B8D446E

DocuSigned by:
BRUNO BIANCHI
Assinado por: BRUNO BIANCHI 4109015403
CPF: 4109015403
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2023 | 10:41:45 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
E: RFB
Emissão: AC SAFERWEB RFB v3
99A45112761C4489

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
SILVIA ALMEIDA DE ABEVEROS
Assinado por: SILVIA ALMEIDA DE ABEVEROS 489000088
CPF: 489000088
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2023 | 14:40:53 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
E: RFB
Emissão: AC SAFERWEB RFB v3
88F08006A217F5

DocuSigned by:
João Eduardo Gomes Jucá
Assinado por: JOÃO EDUARDO GOMES JUCÁ 4230822931
CPF: 4230822931
Data/Hora da Assinatura: 08/08/2023 | 15:00:32 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
E: RFB
Emissão: AC SAFERWEB RFB v3
83C4F489F0F0B898

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 281ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CFL INC PAR S.A.

[Segue nas próximas páginas]

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 281ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CFL INC PAR S.A.

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

I. como securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definidos), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e, ainda, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo ("Oferta").

ÍNDICE

1. Definições 4

2. Sumário da Estrutura da Emissão 17

3. Objeto e Créditos Imobiliários 17

4. Características dos CRI 20

5. Forma de Distribuição dos CRI 35

6. Vencimento Antecipado 38

7. Resgate Antecipado facultativo total, Resgate Antecipado Obrigatório Total e Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI 47

8. Regime Fiduciário 49

9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado..... 53

10. Despesas..... 56

11. Riscos 62

12. Declarações e Obrigações Da Emissora 62

13. Agente Fiduciário 77

14. Assembleia Especial de Titulares de CRI 87

15. Tratamento Tributário Aplicável Aos Investidores 94

16. Publicidade 98

17. Registro deste Termo de Securitização 98

18. Comunicações 99

19. Disposições Gerais 100

20. Legislação Aplicável e Foro 102

Anexo I – Tabela de Pagamento da Remuneração..... 103

Anexo II – Identificação dos Créditos Imobiliários 105

Anexo III – Declaração da Emissora 109

Anexo IV – Declaração do Agente Fiduciário 111

Anexo V – Declaração de Custódia 112

Anexo VI – Descrição dos Empreendimentos Destinação e da Destinação dos Recursos 114

Anexo VII – Tabela de Despesas 116

Anexo VIII – Modelo de Relatório de Verificação 118

Anexo IX – Emissões do Agente Fiduciário 119

1. **DEFINIÇÕES**

Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

"Agente Fiduciário": tem o significado previsto no preâmbulo;

"RCA da Securitizadora": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Amortização Extraordinária Obrigatória": Tem o significado na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

"Amortização Programada": significa a amortização do Valor Nominal Unitário, nos termos da Cláusula 4.1, item (xii), do presente Termo de Securitização.

"Amortização": significa, conjunta e indistintamente, Amortização Programada e Amortização Extraordinária Obrigatória.

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significam instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

"Assembleia Especial ou "Assembleia Especial de Titulares dos CRI ": significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa qualquer pessoa jurídica que venha a ser contratada pela Securitizadora, o qual será responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Agente Liquidante": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;

"CBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"CCI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 14.430 e da Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Código ANBIMA": significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

"Condições Precedentes": significam as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição;

"Contador do Patrimônio Separado": significa qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substituí-la.

"Conta Centralizadora": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 97597-2, mantida na agência n.º 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Conta Vinculada": significa a conta corrente de titularidade da Devedora a ser aberta nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, que integrará o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel": significa o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a SPE e a Securitizadora, tendo a Devedora como interveniente anuente;

"Contrato de Cessão Fiduciária": significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a SPE e a Securitizadora, tendo a Devedora como interveniente anuente;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder;

"Contratos de Garantia": significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária;

"Controle", "Controladora" e "Controlada": têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, respectivamente;

"Coordenador Líder": significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

"Créditos Imobiliários": significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos na Escritura de Emissão;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora;

"CRI em Circulação": significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora e da Emissora, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Emissora;

"CRI": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em classe única, em série única, da Emissora, objeto da presente Emissão;

"Cronograma Indicativo ": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.4 abaixo;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de julho de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": significa a data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 15 de julho de 2025;

"Data de Integralização dos CRI": significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores;

"Data de Vencimento das Debêntures": significa a data de vencimento das Debêntures qual seja, o dia 17 de dezembro de 2029;

"Data de Vencimento dos CRI": significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 19 de dezembro de 2029;

"Debêntures": significa as 200.000 (duzentas mil), debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada da Devedora, objeto da Escritura de Emissão, que perfazem o valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderia ter sido, mas não foi, diminuída em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional;

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Despesas Extraordinárias": significam as despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI, previstas no presente Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão dos CRI, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas.

"Despesas Flat": significam as despesas flat, quais sejam, aquelas já incorridas ou devidas na Data da Primeira Integralização, previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, que serão pagas com os recursos da integralização dos CRI;

"Despesas Recorrentes": significa todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias;

"Despesas": significam as Despesas Flat, as Despesas Extraordinárias e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;

"Destinação dos Recursos": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.2 abaixo;

"Devedora": significa a **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo

Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006;

"Dia Útil": significa para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como (i) feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no Estado de São Paulo; (ii) feriados municipais no município de Porto Alegre e estaduais no Estado do Rio Grande do Sul e (iii) feriados municipais no município de Florianópolis, e estaduais no Estado de Santa Catarina;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Documentos da Operação": significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (ix) os Prospectos e a Lâmina; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"EC 132/23": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"Efeito Adverso Relevante": significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante razoavelmente evidenciado na situação reputacional da Devedora, do Fiador e/ou da SPE; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora, da SPE e/ou do Fiador e que impacte a capacidade da Devedora e/ou do Fiador de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão.

"Emissão": significa a 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em classe única, em série única, da Emissora;

"Emissora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Empreendimentos Destinação": significam os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Escritura de Emissão": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Devedora, o Fiador e a Securitizadora;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escriturador": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": têm o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Fiador" ou "Luciano": significa o Sr. **LUCIANO BOCORNY CORREA**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001.

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"IBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"IGP-M": significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela

Fundação Getúlio Vargas;

"Imóveis": significam os imóveis indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Instituições Autorizadas": significam Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A., bem como qualquer empresa do grupo econômico da Emissora que atue ou venha a atuar na administração e/ou gestão de fundos de investimento considerados Aplicações Financeiras Permitidas;

"Instituição Custodiante": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instituições Participantes da Oferta": significam, em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;

"Instrução Normativa RFB 1.585": significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidor(es)" ou "Público Alvo" ou "Investidores Qualificados": significam os investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 10.1, (a) (iii), abaixo;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"IS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JTF": tem o significado previsto na Cláusula 15.14 abaixo;

"Lâmina": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160;

"Leis Anticorrupção": significa, em conjunto, qualquer lei que trata de corrupção aplicável, incluindo (sem limitação) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e o Decreto 11.129, o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis;

"Legislação Socioambiental": significa a legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável, incluindo, mas não se limitando, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) as ordens exequíveis emanadas de autoridades competentes;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.101": significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Lei 14.754": significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor;

"Lei 7.492": significa a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor;

"Lei 7.689": significa a Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"MDA": significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta a Mercado": tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, abaixo;

"Oferta": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Opção de Lote Adicional" tem o significado previsto na Cláusula 4.1, item (vi) abaixo;

"Parte": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelo Coordenador Líder, e contratadas através da celebração dos Termos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta Vinculada e pela Conta Centralizadora em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

"Pessoa Vinculada": significam os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, Controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do Controle societário do Coordenador Líder; (e) Controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"PIS": significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Plano de Distribuição": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo;

"PLP 68/24": tem o significado previsto na Cláusula 15.13 abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Prospectos": significam os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;

"Reestruturação": significa a alteração de condições relacionadas a (i) condições

essenciais dos CRI, tais como: Datas de Pagamento, Remuneração, Data de Vencimento dos CRI, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência, *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias; e (iv) resgate antecipado dos CRI;

"Reestruturação Societária": tem o significado previsto na Cláusula 6.1.1, (vi), abaixo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Relatório de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

"Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização;

"Resolução CMN 5.118": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 160": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 166": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": tem o significado previsto no preâmbulo;

"RFB": significa a Receita Federal do Brasil;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"SPE": significa a **AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no CNPJ sob nº 14.548.891/0001-20;

"Taxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Taxa SELIC ": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Termo de Adesão": significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrado entre cada Participante Especial e o Coordenador Líder;

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Titulares de CRI": significam os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Valor do Total das Debêntures": tem o significado previsto na cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão;

"Valor do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.9 abaixo;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$1.000,00 (mil reais); e

"Valor Total da Emissão": significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

1.1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-

ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1.** Lastro dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, originado nas Debêntures e representado integralmente pela CCI.
- 2.2.** Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a CFL Inc Par S.A., acima qualificada.
- 2.3.** Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão.
- 2.4.** A Emissora realizará o desembolso das Debêntures à Devedora pelo Valor Total das Debêntures, na data de desembolso das Debêntures, desde que verificado o cumprimento das condições previstas na Escritura de Emissão, sendo que a Emissora somente será obrigada a desembolsar o Valor Total das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor Total das Debêntures.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1.** Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.
- 3.2.** Autorização: Os documentos necessários à Emissão e à Oferta foram devidamente aprovados de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro

de 2022 ("Resolução CVM 166"), na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("RCA da Securitizadora").

3.3. A realização da emissão das Debêntures, da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, foi autorizada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 04 de julho de 2025, cuja ata será registrada na junta comercial competente nos termos previstos na Escritura de Emissão.

3.4. Registro dos CRI e da Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão.

3.4.1. A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.4.2. Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, a Devedora declarou seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que a Devedora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Distribuição e das Debêntures a (a) colaborar com o Coordenador Líder, Emissora e o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b) disponibilizar tempestivamente os documentos comprobatórios necessários à

confirmação da adequação da Emissão e da Devedora aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

- 3.5.** Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foi vinculado a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, devidamente identificado no Anexo II a este Termo.

3.5.1. Considerando o disposto na Cláusula 3.5 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures e pela emissão da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

- 3.6.** Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência das Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

- 3.7.** Uma via original da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização deverão ser custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo V deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original (em PDF) da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

- 3.8.** Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.7 acima.

- 3.9.** A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 3.10.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.
- 3.11.** Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar à Devedora quaisquer documentos comprobatórios adicionais dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.
- 3.12.** Este Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.
- 3.13.1** Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.
- 3.13.** O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.
- 3.14.** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

- 4.1.** Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui

pelos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, possuem as seguintes características:

- (i)** *Número da Emissão:* A presente Emissão será a 281^a (Ducentésima Octogésima Primeira) emissão da Emissora;
- (ii)** *Número de Classes:* Os CRI serão emitidos em classe única;
- (iii)** *Número de Séries:* Os CRI serão emitidos em série única;
- (iv)** *Quantidade de CRI:* Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI;
- (v)** *Valor Total da Emissão:* O Valor Total da Emissão será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado o disposto no item (vi) abaixo;
- (vi)** *Lote Adicional:* Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada foi acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 40.000 (quarenta mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, que foram emitidos pela Securitizadora em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora após a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Lote Adicional");
- (vii)** *Procedimento de Bookbuilding:* O Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração das Debêntures e (ii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, o presente Termo de Securitização foi objeto de aditamento, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora, pelo Fiador, pela SPE ou pela Emissora;
- (viii)** *Valor Nominal Unitário:* R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (ix)** *Atualização Monetária:* O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (x)** *Juros Remuneratórios:* Sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o

respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 109,00% (cento e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), conforme definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração"), de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.

- (xi) *Preço de Integralização.* O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (xx) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização dos CRI"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre o Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição;
- (xii) *Subscrição e Integralização dos CRI.* Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Securitizadora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização dos CRI, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida à Remuneração dos CRI relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma *pro rata temporis*;

- (xiii)** *Periodicidade de Pagamento da Remuneração:* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, de acordo com as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;
- (xiv)** *Periodicidade de Pagamento de Amortização:* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI;
- (xv)** *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:* B3;
- (xvi)** *Data de Emissão:* Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI será 15 de julho de 2025;
- (xvii)** *Local de Emissão:* cidade e Estado de São Paulo;
- (xviii)** *Prazo e Data de Vencimento:* Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os CRI têm prazo de vencimento de 1.618 (mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI");
- (xix)** *Garantia flutuante:* Não há;
- (xx)** *Garantias:* Não há. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (xxi)** *Pagamentos:* os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

- (xxii) *Regime Fiduciário.* Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o Regime Fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430;
- (xxiii) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:* Os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxiv) *Os Empreendimentos Destinação objeto do crédito têm "habite-se":* Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxv) *Os Empreendimentos Destinação estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor:* Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxvi) *Código ISIN:* BRIMWLCRIO53
- (xxvii) *Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos:* Não há, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI;
- (xxviii) *Classificação ANBIMA dos CRI:* De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "Híbrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;**

(xxix) *Duration dos CRI*: Aproximadamente 3,05 anos, calculado em 02 de julho de 2025;

(xxx) *Número de Ordem*: O Presente Termo representa a emissão de número de ordem 281 (duzentos e oitenta e um) da Emissora;

(xxxi) *Revolvência*: Não aplicável;

(xxxii) *Direito ao Recebimento*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e

(xxxiii) *Vantagens e Restrições dos CRI*: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para:

- (i)** distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e
- (ii)** negociação no mercado secundário, no Módulo CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Nos termos da regulamentação vigente, os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados.

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada (a) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

4.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários

tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.4 acima, o não comparecimento do 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

4.6. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado,

bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Cálculo da Remuneração: Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 109,00% (cento e nove por cento) da variação acumulada da Taxa DI, conforme definido no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), caso aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

p = 109,0000;

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

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

onde:

D_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (a) O fator resultante da expressão é considerada com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “FatorDI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

- (e) Para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 7 (sete), considerando que os dias decorridos entre o dia 7 (sete) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

4.7.1. Período de Ausência da Taxa DI: Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e/ou aos CRI, previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDik" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.7.2. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) dias da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI.

4.7.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

4.7.4. Na hipótese prevista na Cláusula 4.7.2 acima, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda

convocação, a Devedora resgatará a totalidade das Debêntures, e consequentemente, dos CRI, com seu consequente cancelamento, na Data de Vencimento dos CRI ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Especial ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), caso em que a taxa a ser utilizada para cálculo da Remuneração será equivalente à última Taxa DI divulgada, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Securitizadora e aos Titulares de CRI quando do referido resgate.

4.8. Local e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

4.9.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e

amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (iv) pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (v) pagamento de eventuais parcelas de amortização em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (vi) pagamento das parcelas de remuneração vincenda das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (vii) pagamento das parcelas de amortização vincenda das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (viii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures e, consequentemente, dos CRI; e
- (ix) liberação de recursos remanescentes à Conta de Livre Movimentação, após a liquidação do Patrimônio Separado e a quitação integral de todas as Obrigações Garantidas, conforme aplicável.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

4.12. Destinação dos Recursos:

4.12.1. *Destinação de Recursos pela Emissora.* Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para a subscrição e integralização das Debêntures.

4.12.2. *Destinação de Recursos pela Devedora.* Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão da Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, pela Devedora

diretamente e/ou pelas empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, identificadas no Anexo I ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI, em 19 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI ("Destinação dos Recursos").

4.12.3. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no na tabela 2 do Anexo VI deste Termo de Securitização e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 4.12.4 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

4.12.4. O Anexo VI deste Termo de Securitização contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar a Escritura de Emissão ou este Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

4.12.5. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada

aprovada.

4.12.6. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

4.12.7. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.12.8. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 30 de janeiro de 2026, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cópia das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas comerciais (conforme o caso) e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto neste Termo de Securitização.

4.12.9. Uma vez atingido o valor da destinação do Valor Total das

Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente nos termos da Cláusula 4.12.8 acima e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.12.8 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, à Securitizadora, o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

4.12.10. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.12.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

4.12.12. Para os fins deste Termo, fica certo e disposto que a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

4.12.13. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 5 do Anexo VI deste Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

4.12.14. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, que é controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização dos CRI destinados à respectiva SPE Investida no respectivo

Empreendimento Destinação, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas, nos termos da Cláusula 4.12.5 acima.

4.12.15. Os recursos referentes aos Empreendimentos Destinação, se for o caso, serão transferidos para as SPEs Investidas pela Devedora, a seu exclusivo critério, por meio de: (i) aumento de capital da SPE Investida (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC da SPE Investida; (iii) operações de mútuo entre Emissora e SPE Investida; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

4.12.16. Para fins desta Cláusula 4.12, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pelos Titulares de CRI.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.14. Classificação de Risco: Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Regime de Colocação. Nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão ("Garantia Firme"), sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos, conforme aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

5.2. Plano de Distribuição. Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

5.2.1. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.

5.2.2. O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos

Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

5.2.3. A Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

- 5.3.** Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").
- 5.4.** Reservas e Procedimento de Bookbuilding. O Coordenador Líder organizou o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, para definição da alocação dos CRI a serem emitidos, nas condições previstas no Contrato de Distribuição.
- 5.5.** Início da Oferta. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.
- 5.6.** Prazo de Colocação. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
- 5.7.** Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
- 5.8.** Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar

suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

- 5.9. Escriturador.** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada (a) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) por extrato emitido pelo escriturador dos CRI em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.
- 5.10. Agente Liquidante.** O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.
- 5.11. Auditor Independente do Patrimônio Separado.** O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60, sendo certo que prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.
- 5.12. Substituição dos Prestadores de Serviço.** O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de

auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Agente Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso.

5.12.1. Nos casos previstos na cláusula acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

5.12.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

5.12.3. A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. *Eventos de Vencimento Antecipado.* Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e da Escritura de

Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

6.1.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.1 e na Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento, observado o prazo de cura específico, se houver;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;
- (iii) questionamento judicial da validade, executabilidade ou eficácia da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora da Devedora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada da Devedora" ou "Controlada"), ou por eventuais sociedades que venham a ser coligadas da Devedora ("Coligada da Devedora" ou "Coligada");
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da SPE e/ou das Controladas da Devedora, exceto pela extinção de Controladas da Devedora após o atingimento do propósito específico previsto no objeto social de cada

Controlada da Devedora, considerando para tanto a alienação e/ou venda da totalidade do empreendimento imobiliário de titularidade da respectiva Controlada da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de (e.i) recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou (e.ii) tutela cautelar preparatória ou medidas antecipatórias, independente do deferimento, com efeitos de recuperação judicial e/ou de recuperação extrajudicial ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente ao processo de recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente, em qualquer caso, formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação Societária"), observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia e expressa aprovação da Emissora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, exceto se (a) realizada entre sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora; e, cumulativamente, o controle da Devedora permaneça, direta ou indiretamente, com o Fiador; ou (c) uma oferta pública, envolvendo a venda de ações ao público em geral, incluindo um IPO, ofertas públicas subsequentes (follow-ons) e vendas secundárias de ações (no âmbito de uma oferta pública);

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário indireto da Devedora e/ou da SPE, pelos atuais controladores da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário indireto, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que eventual novo acionista da Devedora deverá estar cumprindo integralmente a Legislação Socioambiental (conforme definido na Escritura de Emissão) e as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão), e, em qualquer caso, o controle da Devedora deverá permanecer, direta ou indiretamente,

com o Fiador;

- (viii)** vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou das Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e/ou valor equivalente em outras moedas;
- (ix)** distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, desde que a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que o descumprimento não pecuniário somente será considerado para fins desse item (ix) caso a Devedora tenha sido comunicada sobre o respectivo descumprimento e observados os prazos de cura aplicáveis;
- (x)** redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos;
- (xi)** transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xii)** em caso de insolvência, incapacidade, prisão ou morte do Fiador, exceto se, no prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal fato, a Devedora apresentar uma ou mais possibilidades de substituição da Fiança do Fiador ("Nova Garantia") e tal Nova Garantia seja aprovada por meio de Assembleia Especial, observados os prazos e quóruns previstos neste Termo de Securitização.

6.1.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.2 e na Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i)** inclusão da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou Controladas no Cadastro de Empregadores, por manter

trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;

- (ii)** inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;
- (iii)** alteração do objeto social da Devedora e/ou da SPE, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora e/ou da SPE;
- (iv)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;
- (v)** inadimplemento, pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador e/ou por qualquer Controlada, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;
- (vi)** protesto de títulos contra a Devedora, a SPE e/ou contra o Fiador, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da intimação da Devedora, da SPE e/ou do Fiador, conforme o caso: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial, ou (iv) for validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro;
- (vii)** inadimplemento de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou administrativa definitiva, que não esteja sendo objeto de contestação judicial para a qual tenha sido concedido efeito suspensivo, contra a Devedora, a SPE, o Fiador e/ou as Controladas, não sanada em 15 (quinze) Dias Úteis e que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (viii)** desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora e/ou da SPE, que resulte na perda efetiva,

pela Devedora e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora e/ou da SPE;

- (ix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou pela SPE, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso. Estão excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora e/ou da SPE, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora e/ou da SPE;
- (x) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (xi) contratação, pela SPE, de dívidas, empréstimos, financiamentos ou mútuos, na qualidade de devedora, e a outorga de garantias fidejussórias a favor de terceiros, inclusive partes relacionadas;
- (xii) descumprimento, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, do Índice de Liquidez Geral ("ILG"), apurado conforme metodologia de cálculo prevista abaixo, que deverá ser superior ou igual a 1,30 (um inteiro e trinta centésimos), apurado mensalmente pela Emissora com base em dados gerenciais enviados pela Devedora à Emissora, acompanhados de memória de cálculo, todo dia 20 (vinte) ("Data de Verificação do ILG");

Índice de Liquidez Geral = [Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana + Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana + (0,50 x Estoque do Oceana)] / saldo devedor dos CRI

Para fins deste Termo de Securitização:

"**Índice de Liquidez Geral**" significa, para cada período de verificação, o resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana (a.2) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana; (a.3) 0,50 x Estoque do Oceana pelo (b) saldo devedor dos CRI do respectivo período;

Sendo que:

"**Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana**" significa, com base nos

dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento até a verificação da Entrega das Chaves.

“**Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana**” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento após a verificação da Entrega das Chaves.

“**Estoque do Oceana**” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, o valor total correspondente às Unidades ainda não vendidas.

(xiii) pagamento, pela SPE, de dividendos, juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações ou qualquer outro pagamento e/ou distribuições aos acionistas, exceto (a) por eventuais distribuições que tenham por finalidade exclusiva a compensação de eventuais créditos a serem detidos pela SPE contra a Devedora, em razão da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Cláusula 7.3 abaixo, ou (b) caso observado, de forma cumulativa, os seguintes requisitos:

a. A Devedora, a SPE e o Fiador devem estar adimplentes com todas as obrigações, pecuniárias ou não, assumidas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;

b. O resultado da divisão da soma de (i) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana e (ii) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana dividida pelo saldo devedor dos CRI na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,10x (um inteiro e dez centésimos);

c. O resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Saldo de caixa da SPE e (a.2) Parcelas Pré Chaves dos Recebíveis do Oceana pelo (b) Custo a Incorrer SPE Oceana apurado na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimos);

Para fins deste Termo de Securitização:

“**Custo a Incorrer SPE Oceana**” significa, o custo total para realização das obras de desenvolvimento e implementação do Empreendimento Imobiliário Oceana, conforme apurado pela Devedora e verificado pela Emissora mediante apresentação de memória de cálculo pela Devedora, sendo certo que o Custo a Incorrer SPE Oceana na data de assinatura da Escritura de Emissão é de R\$ 508.464.115,42 (quinhentos e oito milhões, quatrocentos

e sessenta e quatro mil, cento e quinze reais, e quarenta e dois centavos); e

Para fins de clareza, a Devedora e a SPE não possuem a obrigatoriedade de observância dos índices mencionados neste item (xiii) ao longo da vigência da emissão das Debêntures. Tais índices somente deverão ser observados e comprovados à Emissora no caso previsto neste item (xiii).

(xiv) Não manutenção, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, da relação entre (i) a Dívida Líquida Consolidada da Devedora (conforme definida abaixo) somada à Dívida Líquida da LBC (conforme definida abaixo) e à Dívida Líquida da LT (conforme definida abaixo) e (ii) o Patrimônio Líquido da Devedora (conforme definido abaixo) ("DL/PL") em patamar inferior a 50% (cinquenta por cento), apurada anualmente pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, acompanhados de memória de cálculo, em até 05 (cinco) dias após o envio dos documentos para aferição.

Para fins deste Termo de Securitização:

"Dívida Líquida Consolidada da Devedora" significa (i) o saldo devedor atualizado das debêntures da Devedora, subtraindo (ii) a posição consolidada do caixa da Devedora.

"Dívida Líquida da LBC" significa o saldo devedor atualizado de Nota Comercial emitida pela LBC Investimentos e Participações Ltda., o qual constitui lastro de uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

"Dívida Líquida da LT" significa o somatório de curto e longo prazos (a) dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras da LT Investimentos e Participações Ltda.; (b) dos empréstimos e financiamentos da LT Investimentos e Participações Ltda contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures ou instrumentos similares no mercado de capitais, tudo em conformidade com as práticas contábeis vigentes.

"Patrimônio Líquido da Devedora" significa o total do Patrimônio Líquido da Devedora.

6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as Debêntures, e consequentemente os CRI, tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4. abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial,

independentemente de convocação de Assembleia Especial.

- 6.2.1.** Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1. acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora com cópia ao Agente Fiduciário, comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.
- 6.3.** Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2. acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Especial visando a deliberar acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula 14 abaixo.
- 6.3.1.** A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Especial referida na Cláusula 6.3. acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Especial.
- 6.4.** Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.
- 6.5.** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o valor descrito na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial, conforme o caso.
- 6.6.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, que não sejam os valores a

que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial

7. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI.

7.1.1. Não será admitido o resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

7.2.1. Deverá ocorrer o resgate antecipado obrigatório dos CRI

(a) nas hipóteses de resgate antecipado facultativo das Debêntures previstas na Cláusula 4.7.4 acima e na Cláusula 4.17.2 da Escritura de Emissão, sendo certo que, nesse último caso, o resgate antecipado facultativo dos CRI deverá ser realizado de forma que os Titulares de CRI recebam todos os pagamentos líquidos de quaisquer tributos que venham a incidir sobre os CRI, de forma que a Devedora arcará com quaisquer encargos, tributos e/ou multas decorrentes da descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI; e

(b) na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, conforme prevista na Cláusula 6 acima.

7.3. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.3.1. Em caso de oferta de resgate antecipado proposta pela Devedora nos termos da Cláusula 5.2.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

7.3.2. A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada aos Titulares de CRI, e com antecedência mínima de 10

(dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados, que deverá ser uma Data de Pagamento de Remuneração; (c) a forma e o prazo de manifestação à Securitizadora; (d) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à adesão da totalidade, ou de um número mínimo dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado, a ser definido pela Devedora, sendo certo os CRI dos Titulares de CRI que não aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não serão objeto de resgate; e (e) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado").

7.3.3. Os Titulares de CRI deverão, individualmente, optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em relação aos CRI de sua titularidade. A Securitizadora deverá e somente poderá aderir à oferta obrigatória de resgate antecipado das Debêntures em relação aos Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora deverá aderir à oferta de resgate antecipado das Debêntures em relação ao número de Debêntures equivalente ao número de CRI detidos por tais Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas no Edital de Oferta de Resgate Antecipado.

7.3.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

7.3.5. Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

7.3.6. O pagamento dos CRI a serem resgatados antecipadamente por

meio da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado dos CRI o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.3.7. Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados.

7.3.8. Caso a quantidade de CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de CRI estabelecida pela Devedora no Edital de Oferta de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures e, consequentemente, os CRI.

7.4. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

7.4.1. Após o cumprimento dos itens (i) a (vii) da cláusula 4.10 acima, todos os valores referentes aos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido na Escritura de Emissão) depositados na Conta Vinculada, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, deverão ser utilizados para amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI, a qual estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.4.2. A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser, obrigatoriamente, uma data de pagamento de Remuneração.

8. REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo III deste Termo de Securitização.

8.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente

vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, 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 Emissora.

8.3. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, 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 ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

8.4. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

8.5. Credores da Emissora: Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem

aos Créditos Imobiliários representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

8.7. Responsabilidade: O Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 9 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 abaixo; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.7.1. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.7.2. Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

8.7.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

8.8. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese,

à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

8.8.1. A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.

8.8.2. Na hipótese da cláusula acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, se for o caso.

8.8.3. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.8.4. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

8.8.5. 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, pode haver a emissão de nova série de CRI, mediante a realização de Assembleia Especial, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

8.8.6. Na hipótese prevista acima, após a aprovação pelos Titulares de CRI, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

8.8.7. Caso aprovado pelos Titulares de CRI, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

8.8.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

8.8.10. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado será 31 de março de cada ano.

9. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- (ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii)** decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv)** apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vi)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vii)** provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (viii)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (ix)** decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

9.1.1. O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

9.1.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.1.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

9.1.4. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

9.1.5. Os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias 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.

9.1.6. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

9.1.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os

documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta Centralizadora, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo.

9.2. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

9.2.1. Em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, 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 manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, 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.

9.2.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 9.2.1 acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

9.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10. DESPESAS

10.1. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 da Escritura

de Emissão (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Despesas Flat") serão retidos pela Securitizadora quando do desembolso do Valor do Total das Debêntures, na data de desembolso, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, com os recursos do Patrimônio Separado, pela Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão:

- (a)** a remuneração do Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização;
 - (i)** ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R\$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
- (b)** 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;
- (c)** todas as despesas com Assembleia Especial, 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 Especial, se for o caso;
- (d)** despesas extraordinárias:
 - (i)** quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de Assembleias

Especiais extraordinárias, (ii) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho de gestão; (iii) R\$1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais) por hora de trabalho para cada verificação de *covenants*; (iv) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais de gestão, além de custos e demais despesas atreladas a qualquer ação judicial, por nova ação judicial envolvendo a Devedora e que também venha a envolver a Emissora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (v) R\$ R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, mais o custo de auditoria jurídica e financeira da nova carteira. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI e reajustados pela variação positiva do Índice Geral de Preços Mercado ("IGP-M/FGV");

- (ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (iii) sem prejuízo do previsto na alínea (i) 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) demais custos, nos seguintes termos:

- (i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

- (iv)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (v)** todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
- (vi)** custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;
- (vii)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou na Escritura de Emissão;
- (viii)** provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;
- (ix)** 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; e
- (x)** 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.

10.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário 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.

10.3. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos

controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

- 10.4.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, e permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados.
- 10.5.** 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 acarretaram a retenção e a provisão para cobrir tais despesas.
- 10.6.** 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.
- 10.7.** 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.
- 10.8. *Fundo de Despesas.*** Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta Centralizadora no valor de R\$ 150.000,00(cento e cinquenta mil reais) ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente). Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.
- 10.9.** Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores a

R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; e (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas ("Valor do Fundo de Despesas").

10.10. No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

10.11. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

10.12. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

10.13. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.14. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

10.15. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

10.16. Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

10.17. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

10.18. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

10.19. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

10.20. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

11. RISCOS

11.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i)** é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução CVM 80;
- (ii)** encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 11.076, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;
- (iii)** está devidamente autorizada a celebrar os Documentos da Operação, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** os representantes legais que assinam o Contrato de Distribuição, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (vi)** os Créditos Imobiliários destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro para a Emissão e será mantido no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (vii)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (viii)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (ix)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (x)** este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xi)** a celebração pela Emissora do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (xii)** está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;
- (xiii)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (xiv)** respeita a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento do Valor Total das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, não implicará na violação da Legislação Socioambiental, bem como declara que (i) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; (ii) não foi condenada, até a presente data, na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição, ou (b) crime contra o meio ambiente;
- (xv)** os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da

Emissão, e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos Créditos Imobiliários e aos CRI, não contendo declarações falsas, incorretas ou imprecisas ou omissões de fatos relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

- (xvi)** as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos relevantes;
- (xvii)** assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xviii)** as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;
- (xix)** não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico financeira, reputação, condições de quaisquer natureza ou de suas atividades;
- (xx)** detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xxi)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xxii)** este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xxiii)** não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora; e

(xxiv) a Emissora, suas controladas, seus funcionários e administradores, agindo em seu nome e benefício, respeitam a Legislação Anticorrupção.

12.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão a:

- (i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI;
- (ii)** evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;
- (iii)** cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;
- (iv)** manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;
- (v)** informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou de sua identificação;
- (vi)** estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios Controladores e pela própria Securitizadora;
- (vii)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos das Debêntures;
- (viii)** zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados,

depositados ou registrados em terceiros;

- (ix)** quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, verificar se o montante atribuído à Devedora representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;
- (x)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a)** controles de presenças das atas de Assembleia Especial;
 - (b)** os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (c)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
 - (d)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (xi)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora;
- (xii)** manter a Escritura de Emissão e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures representados pela CCI, vinculados aos CRI:
 - (a)** registrados em entidade registradora; ou
 - (b)** custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (xiii)** elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (xiv)** convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;
- (xv)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;
- (xvi)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;

- (xvii)** utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme ordem de pagamentos descrita na Cláusula 4.10 acima;
- (xviii)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;
- (xix)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a)** em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;
 - (b)** dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;
 - (c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), 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;
 - (e)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de

notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

- (f)** na mesma 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, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (g)** no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- (h)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (i)** relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário devidamente acrescido da Remuneração; (2) valor atualizado dos Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e (4) posição do Fundo de Despesas; e
- (j)** o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.
- (xx)** manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à

atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

- (xxi)** no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;
- (xxii)** não realizar negócios e/ou operações: (a) alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xxiii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xxiv)** comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável da pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xxv)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxvi)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;
- (xxvii)** manter:
 - (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da

Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

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

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

(d) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente

(xxviii) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas da Devedora, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Agente Liquidante;

(xxix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxx) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxxi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer evento de inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxxiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais

prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

- (xxxiv)** convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;
- (xxxv)** calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xxxvi)** contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente Liquidante, o Auditor Independente e o sistema de distribuição dos CRI;
- (xxxvii)** convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;
- (xxxviii)** cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;
- (xxxix)** envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição, se possível mediante condição contratual específica;
- (xl)** comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e/ou de incentivo à prostituição, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;
- (xli)** não realizar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes,

conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

- (xlii)** não violar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção, conforme aplicável;
- (xliii)** adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xliv)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60;
- (xlv)** recorrer e/ou pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação e da regulamentação vigentes;
- (xlvi)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (xlvii)** diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (xlviii)** manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiados no Custodiante;

- (xlix)** cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;
- (I)** cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (II)** encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;
- (III)** proceder à publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Encerramento, da Lâmina da Oferta e dos comunicados ao mercado da Oferta, conforme existentes, às expensas da Devedora;
- (IIII)** fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;
- (IV)** apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;
- (V)** manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo de vigência dos CRI;
- (VI)** comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e à Devedora, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e do Coordenador Líder, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão dos CRI, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e

quaisquer outras informações relevantes;

- (lvii)** comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
- (lviii)** estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;
- (lix)** não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, 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 Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito do Coordenador Líder;
- (lx)** responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado e aos Investidores no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes deste Termo de Securitização, do Formulário de Referência e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, notificar por escrito tal fato ao Coordenador Líder em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência;
- (lxi)** declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;
- (lxii)** manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito de qualquer um do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;

- (Ixi)** disponibilizar o Prospecto Preliminar no seu endereço na internet, observadas as instruções do Coordenador Líder, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e a Devedora;
- (Ixii)** até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;
- (Ixiii)** disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na internet a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;
- (Ixiv)** manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização dos CRI, as declarações prestadas na Cláusula 12.1 acima;
- (Ixv)** cumprir com a Legislação Socioambiental, adotando 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, obrigando-se, ainda, a proceder, e exigir que a proceda, a 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, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição;
- (Ixvi)** em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492), Lavagem de Dinheiro (Lei 9.613) e Legislação Anticorrupção; (e) fazer qualquer pagamento de

propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil e/ou trabalho escravo e/ou de incentivo à prostituição e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente; e

(IxiX) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

12.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

- (i)** 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;
- (iv)** 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.

12.4. *Vedações aplicáveis à Emissora.* A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i)** ser instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii)** aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iv)** não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse, nos termos no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (v)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis;
- (vi)** estar ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;
- (vii)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii)** o representante legal do Agente Fiduciário que assinam este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (ix)** este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x)** ter verificado a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;
- (xi)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o

Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

- (xii) ter recebido todos os documentos que possibilitaram, até o presente momento, o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização; e
- (xiv) não possuir qualquer relação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (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 toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha

conhecimento;

- (vii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (viii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;
- (ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x)** convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo;
- (xi)** comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xiii)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, 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, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (xiv)** no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xv)** na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi)** manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões

em que exerce a função de agente fiduciário;

- (xvii)** divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii)** divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- (xix)** acompanhar a destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e
- (xx)** utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

13.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas no Termo de Securitização.

13.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

- 13.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: **(i)** uma parcela de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; **(iii)** adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 1.200,00

(mil e duzentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação; e **(iv)** por cada evento de verificação da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.4.1. Em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, que implique a necessidade de **(i)** comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, **(ii)** execução das garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à emissão, e **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: **(a)** R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; **(b)** R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível II; e **(c)** R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem do Analista de nível III.

13.4.2. A remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima.

13.4.3. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.4.4. Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

13.4.5. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada 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.

13.4.6. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

13.4.8. As parcelas citadas 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), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.4.9. As parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

13.4.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre

os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.4.11. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário 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 negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria 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 Devedora 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 judiciais 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 Emissora e ou Devedora, 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/CETIP.

13.4.12. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.4.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário 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.

13.4.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim, nos termos da Cláusula 14.

13.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo.

- 13.6.** Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 13.7.** Aditamento ao Termo: A substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.
- 13.8.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 acima.
- 13.9.** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.
- 13.10.** 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 Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.
- 13.11.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 13.12.** O Agente Fiduciário não 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, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.13. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Realização das Assembleias: Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, bem como na Resolução CVM 81.

14.1.1. Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;
- (v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;

(vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(vii) alteração da Remuneração; e

(viii) as matérias previstas na Cláusula 14.8.1 abaixo.

14.1.2. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii)** nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iv)** na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.4. Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.5. Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.2. Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pela CVM.

14.3. Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 14.3.1 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável, conforme o caso, à primeira ou segunda convocação previsto nesta cláusula.

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

14.3.2. As informações requeridas na Cláusula 14.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.3. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos

Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

14.3.4. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.3.5. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

14.3.6. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.7. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

14.4. Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

14.5. Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para

a deliberação da ordem do dia e desde que aprovados pelo Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial.

14.6. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.7. Instalação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em segunda convocação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização.

14.8.1. A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

14.8.2. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 14.8 acima:

- (i)** os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas deste Termo;
- (ii)** as alterações relativas: (i) à redução da Remuneração e, consequentemente, da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos neste Termo de Securitização, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula 14; e/ou (v)

à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, em benefício da Emissora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, **(i)** 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação; e

- (iii)** os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão e na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

14.8.3. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

14.8.4. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação.

14.8.5. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação de Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

14.8.6. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 14.1.3 acima, dependerão da aprovação de Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial, que

representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

14.8.7. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, observado o previsto nesta Cláusula 14.

14.9. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que o Coordenador Líder não se enquadra no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.9.2. Não se aplica a vedação descrita na cláusula acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

14.9.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

14.9.4. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos

os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos desta Cláusula 14. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

14.11. Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que 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 Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.12. Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Fundos.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

14.13. Dispensa de Assembleia Especial para Alteração deste Termo: Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 19.4 abaixo. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração deste Termo nos termos da cláusula acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse

investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

- 15.2.** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).
- 15.3.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- 15.4.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689.
- 15.5.** Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.
- 15.6.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada

fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

- 15.7.** 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 pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.
- 15.8.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.
- 15.9.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
- 15.10.** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.
- 15.11.** Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente

alteradas.

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

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.14. Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

15.15. A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

15.16. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4º, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

IOF

15.17. *IOF/Câmbio.* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.18. *IOF/Títulos.* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

16. PUBLICIDADE

16.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

16.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

17. REGISTRO DESTA TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados, pela Emissora, na B3 ou à entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, e serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração

constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

18. COMUNICAÇÕES

18.1. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

I. para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05.501-900, São Paulo - SP

At.: Departamento de Gestão e Departamento
Jurídico

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

II. para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

18.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emissora ao usuário que abrir uma nova solicitação.

- 18.3.** A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.
- 18.4.** O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website; ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).
- 18.5.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.
- 18.6.** Para fins deste instrumento, "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1. Divisibilidade:** Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão 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 efeitos semelhantes.
- 19.2. Negócio Complexo:** As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 19.3. Ausência de Novação:** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos

decorrentes do presente Termo. 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.

- 19.4. Aditamento.** Qualquer alteração a este Termo ou aos demais Documentos da Operação, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo, e não altere a Remuneração ou o fluxo dos CRI: (i) modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) ocorrência de erro formal; (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 18.1 acima; ou (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta.
- 19.5. Cessão:** É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares de CRI.
- 19.6. Proteção de Dados:** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.
- 19.7. Assinatura Eletrônica:** Para fins artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem e concordam expressamente com a assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos, por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com

certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos. Este Termo de Securitização deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes o celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o presente Termo de Securitização em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

[FIM DA CONSOLIDAÇÃO. O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO. SEGUEM ANEXOS À CONSOLIDAÇÃO.]

ANEXO I – TABELA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	19/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	17/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
3	17/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
4	19/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
5	17/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
6	19/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
7	20/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	18/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	17/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	19/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	17/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	17/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	19/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	17/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	19/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	18/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	17/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	19/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
19	17/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	17/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	19/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	19/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO
23	17/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	19/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	18/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	17/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	19/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	18/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	17/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	19/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
31	17/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	17/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	19/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	17/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	20/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	19/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	17/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	19/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	18/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	21/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	19/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	17/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO

43	19/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	19/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	18/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	17/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	19/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	18/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO
49	17/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	19/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	17/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	21/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	19/12/2029	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2025				
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207							
COMPLEMENTO	16º andar, Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: CFL INC PAR S.A.							
CNPJ/MF: 08.117.803/0001-32							
ENDEREÇO: Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825							
COMPLEMENTO:	Conj. 1008	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	91.330-001
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 04 de julho de 2025 entre a CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (“Junta Comercial”) sob o NIRE nº 43300065006 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora							

perante a CVM, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 1ª (primeira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.						
5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Corresponderá a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários, decorrentes das Debêntures, qual seja, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).						
6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:						
Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO						
7.1. PRAZO				Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029.		
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO				O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o		

	respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 109,00% (cento e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, <i>over extra</i> grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), conforme definida no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (“Remuneração”).
7.3. DATA DE VENCIMENTO	17 de dezembro de 2029
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos moratórios incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento

	antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão (<u>"Datas de Pagamento da Remuneração"</u>).
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), **declara**, nos termos **(a)** do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), **(b)** do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") e **(c)** do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão, em série única, lastreados em créditos imobiliários devido pela CFL Inc Par S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), contém, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterà, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" ("Termo de Securitização") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos

Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e o "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA");

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e (iv) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 4 de julho de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses de Agente Fiduciário Cadastrado na CVM)

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira)
Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única
Número da Série: Série Única
Emissor: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Quantidade: 200.000 (duzentos mil) CRI.
Espécie: N/A
Classe: Não aplicável
Forma: Nominativa

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, para todos os fins e efeitos, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 06 de agosto de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 04 de julho de 2025 entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, foi emitida ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006 ("Devedora"), por força das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*" ("Escritura de Emissão"), representada pela CCI ("Crédito Imobiliário"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão; **(ii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** uma via dos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iv)** 1 (uma) via do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 281ª (ducentésima octogésima primeira)

emissão, em série única, da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Emissora o regime fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

São Paulo, 4 de julho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro**

Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite- se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Lastro	Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Imóvel Lastro conforme cronograma semestral constante do Anexo II a esta Escritura (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures da presente Emissão dividido por Imóvel Lastro (*)
Oceana	Aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	508.464.115,42	200.000.000,00	100%
Total	-	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	200.000.000,00	200.000.000	100%

⁽¹⁾ Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

ANEXO VII – TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00	R\$ -	R\$ 14.169,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	R\$ -	R\$ 2.830,00	0,00%
B3 CETIP	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 49.000,00	0,00%	R\$ 49.000,00	R\$ -	R\$ 49.000,00	0,02%
B3 CETIP	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ -	R\$ 2.000,00	0,00%
B3 CETIP	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 4.915,00	0,00%	R\$ 4.915,00	R\$ -	R\$ 4.915,00	0,00%
IBBA	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o Contrato de Distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	R\$ -	R\$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 2.800,00	9,65%	R\$ 3.099,06	R\$ -	R\$ 3.099,06	0,00%
Machado Meyer	Assessor Legal	FLAT	R\$ 155.000,00	9,25%	R\$ 170.798,90	R\$ -	R\$ 170.798,90	0,09%
Cescon	Assessor Legal	FLAT	R\$ 165.000,00	9,25%	R\$ 181.818,18	R\$ -	R\$ 181.818,18	0,09%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	R\$ -	R\$ 4.780,69	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	R\$ -	R\$ 17.927,57	0,01%
Vortex	Escriturador dos CRI	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortex	Agente de Liquidação	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,01%
Vortex	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
Vortex	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.944,50	14,25%	R\$ 4.600,00	R\$ 4.600,00	R\$ -	0,00%

Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.800,00	9,65%	R\$ 3.099,06	R\$ 37.188,72	R\$ -	0,02%
A definir*	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 3.780,00	0,00%	R\$ 3.780,00	R\$ 45.360,00	R\$ -	0,02%
B3 CETIP	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00	R\$ 19.200,00	R\$ -	0,01%
Total					R\$ 534.802,12	R\$ 142.249,87	R\$ 491.163,08	0,32%

*A contratação da Conta Vinculada será posteriormente a data de liquidação conforme cls. 2.2.1 do Contrato de Cessão Fiduciária.

Agente Fiduciário

Securitizadoras

ANEXO VIII – MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

Denominação do Empreendimento	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Lastró Recursos						
Total Utilizado No Semestre						
Total Devido						

ANEXO IX – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tip o	Emissor	Código If	Valor	Quantid ade	Remuner ação	Emiss ão	Séri e	Data de Emissão	Vencime nto	Apelido	Inadimplem ento no Período	Garantias
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17B00486 06	R\$ 30.957.851, 10	200	IPCA + 10,0000 %	1	32	06/02/2 017	20/09/2 025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo, Fiança, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17A08991 47	R\$ 69.913.663, 581	69913	IPCA + 6,2988 %	4	5	12/01/2 017	12/01/2 027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17H01636 63	R\$ 11.000.000, 00	11000	IPCA + 10,0000 %	4	290	15/08/2 017	12/06/2 041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	17I014230 7	R\$ 70.572.075, 40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	11	15/09/2 017	05/09/2 027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17G16748 56	R\$ 18.483.737, 087	369	IGPM + 11,0000 %	4	7	17/07/2 017	07/10/2 022	SAINT FRANCIS	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17I014263 5	R\$ 70.572.075, 40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	12	15/09/2 017	05/09/2 027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17B00486 22	R\$ 12.644.756, 00	200	IPCA + 23,0600 %	1	33	06/02/2 017	20/09/2 025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo, Fiança, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17B00486 24	R\$ 21.798,034	21	IPCA + 13,6500 %	1	34	06/02/2 017	20/09/2 025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo, Fiança,

												Subordinação
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	18D0698877	R\$ 80.000.000,00	8000	CDI + 2,0000 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	18G0705308	R\$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,2500 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	19B0177968	R\$ 110.000.000,00	110000	CDI + 1,7000 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	19E0171753	R\$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,5000 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

Agente Fiduciário

Securitizadoras

												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19E02991 99	R\$ 51.013.769, 467	5101	IPCA + 7,0000 %	4	32	06/05/2 019	10/05/2 030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19G08011 97	R\$ 28.000.000, 00	28000	IPCA + 12,0000 %	4	45	23/07/2 019	28/08/2 027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA	19H03584 99	R\$ 19.123.217,	63	10%	4	46	27/08/2 019	28/06/2 037	PULVERIZAD O	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		82									de Imovel, Fundo, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19I073956 0	R\$ 237.663.247 ,85	237661	CDI + 2,0000 %	4	47	14/10/2 019	18/09/2 029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19I073970 6	R\$ 25.241.041, 042	25241	CDI + 3,0000 %	4	48	14/10/2 019	18/09/2 029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19I073970 7	R\$ 50.000.000, 00	50000	CDI + 5,0000 %	4	49	14/10/2 019	18/09/2 029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

												de Quotas, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19K09816 79	R\$ 80.000.000, 00	80000	IPCA + 6,0000 %	4	54	14/11/2 019	16/12/2 031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19K09816 82	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 7,0000 %	4	55	14/11/2 019	16/12/2 031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19K10336 35	R\$ 27.000.000, 00	27000	IGPM + 9,6000 %	4	56	18/11/2 019	19/01/2 032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	19K1056888	R\$ 115.000.000,00	115000	CDI + 8,6400 %	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	19L0838850	R\$ 78.635.000,00	78635	IPCA + 4,3500 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	19L0816266	R\$ 21.944.579,98	21944	IPCA + 11,0000 %	4	61	05/12/2019	30/07/2026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	19L0838765	R\$ 60.471.000,00	60471	CDI + 1,7500 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	19L0882278	R\$ 80.119.917,94	80110	IPCA + 6,0000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de

	ACAO											Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20A07970 60	R\$ 145.000.000 ,00	145000	CDI + 2,5000 %	4	65	10/01/2 020	15/08/2 029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20A07971 73	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 4,0490 %	4	68	10/01/2 020	15/08/2 029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19L098720 8	R\$ 26.979.654, 61	26979	IPCA + 8,6464 %	4	67	30/12/2 019	10/10/2 034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	20A08383 78	R\$ 90.000.000, 00	90000	127,0000 % CDI	4	66	20/01/2 020	24/01/2 030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20A09524 98	R\$ 33.000.000, 00	33000	IPCA + 9,2500 %	4	70	16/01/2 020	23/02/2 034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20B08203 60	R\$ 70.000.000, 00	70000	CDI + 2,0000 %	4	78	14/02/2 020	30/01/2 030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20C09369 29	R\$ 30.055.000, 00	30055	IPCA + 6,5000 %	4	86	18/03/2 020	26/03/2 030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20D09429 92	R\$ 15.000.000, 00	15000	IPCA + 12,6800 %	4	104	24/04/2 020	20/04/2 030	JACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20D08095 62	R\$ 47.500.000, 00	47500	CDI + 7,0000 %	4	98	17/04/2 020	28/01/2 026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20E08402 54	R\$ 23.577.000, 00	23577	IGPM + 9,0000 %	4	107	13/05/2 020	14/05/2 030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20E08964 74	R\$ 11.000.000, 00	11000	IGPM + 9,0000 %	4	108	15/05/2 020	25/05/2 027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR	VIRGO	20G00004	R\$	5785	IGPM +	4	105	30/06/2	15/07/2	MUDE	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	64	5.785.215,5 6		9,5000 %			020	030			Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 2S4	R\$ 90.000.000, 00	90000	CDI + 2,5000 %	13	1	17/07/2 020	05/07/2 030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H00506 14	R\$ 24.750.000, 00	24750	IPCA + 12,0000 %	4	77	03/08/2 020	20/08/2 030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H00506 51	R\$ 7.850.000,0 0	7850	IPCA + 12,0000 %	4	81	03/08/2 020	20/08/2 030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H00517 49	R\$ 12.200.000, 00	12200	IPCA + 12,0000 %	4	82	03/08/2 020	20/08/2 030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H00517 54	R\$ 10.200.000, 00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	83	03/08/2 020	20/08/2 030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20H06203 60	R\$ 16.000.000, 00	16000	IPCA + 10,5000 %	4	73	07/08/2 020	22/08/2 030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20I087190 6	R\$ 8.400.000,0 0	8400	IPCA + 9,0000 %	4	116	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20I087323 8	R\$ 2.100.000,0 0	2100	IPCA + 9,0000 %	4	117	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20I087354 5	R\$ 600.000,00	600	IPCA + 9,0000 %	4	119	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20I087327 3	R\$ 2.400.000,0 0	2400	IPCA + 9,0000 %	4	118	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20I087360 0	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 9,0000 %	4	120	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20I087363 3	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 9,0000 %	4	121	25/09/2 020	24/09/2 025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	20I090407 3	R\$ 5.292.000,0 0	5292	IPCA + 9,5000 %	4	106	23/09/2 020	18/09/2 030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J081232 5	R\$ 175.000.000 ,00	175000	CDI + 2,7500 %	4	134	22/10/2 020	19/10/2 026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J081234 3	R\$ 175.000.000 ,00	175000	CDI + 2,7500 %	4	135	22/10/2 020	19/10/2 026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J081230 9	R\$ 43.250.000, 00	43250	IPCA + 6,9500 %	4	136	27/10/2 020	02/12/2 030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J083680 8	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,0000 %	4	94	28/10/2 020	20/11/2 030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 3K7	R\$ 125.000.000 ,00	125000	IPCA + 5,5193 %	21	1	04/11/2 020	15/10/2 024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 3K9	R\$ 75.000.000, 00	75000	CDI + 4,2500 %	21	2	04/11/2 020	15/10/2 024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 2S5	R\$ 10.000.000, 00	10000	CDI + 20,0000 %	13	2	17/07/2 020	05/07/2 030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02000 3K0	R\$ 200.000.000 ,00	200000	IPCA + 4,4462 %	17	ÚNI CA	16/11/2 020	16/11/2 026	SSA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20J090988 5	R\$ 26.000.000, 00	26000	IPCA + 6,5000 %	4	126	30/10/2 020	13/11/2 030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08340 79	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 13,9000 %	4	198	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20K05680 00	R\$ 90.652.000, 00	90652	IPCA + 7,5000 %	4	132	09/11/2 020	16/11/2 032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20K05714 87	R\$ 235.000.000 ,00	235000	IPCA + 5,3393 %	4	133	17/11/2 020	13/11/2 030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20K07133 15	R\$ 34.000.000, 00	3400	IPCA + 12,6800 %	4	145	18/11/2 020	24/11/2 025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20K08666 70	R\$ 99.759.000, 00	99759	IPCA + 7,0000 %	4	152	27/11/2 020	15/12/2 032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	20L045671 9	R\$ 50.400.000, 00	50400	CDI + 2,5000 %	4	158	07/12/2 020	20/12/2 035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L065408 6	R\$ 9.850.000,0 0	9850	IGPM + 7,3100 %	4	173	17/12/2 020	20/12/2 030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A07755 66	R\$ 3.642.500,0 0	36425	INCC-M + 11,5000 %	4	181	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A07755 92	R\$ 1.057.500,0 0	10575	INCC-M + 15,9400 %	4	182	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A07757 22	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	183	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08502 75	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	184	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08502 98	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	185	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Agente Fiduciário

Securitizadoras

												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21B00002 04	R\$ 4.650.000,0 0	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	187	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08504 18	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	186	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	21A08504 62	R\$ 1.350.000,0 0	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	188	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08505 92	R\$ 1.125.000,0 0	11250	INCC-M + 15,9400 %	4	190	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08505 74	R\$ 3.875.000,0 0	38750	INCC-M + 11,5000 %	4	189	21/01/2 021	22/01/2 026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	R\$ 9.955.000,00	9955	IGPM + 7,3100 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,5000 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária

Agente Fiduciário

Securitizadoras

												de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A08693 88	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	149	19/01/2 021	22/02/2 034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L005046 0	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 11,5000 %	4	150	19/01/2 021	22/02/2 034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	21A06079 44	R\$ 3.420.000,0 0	3420	IPCA + 15,0000 %	4	161	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06079 52	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	162	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06079 58	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	163	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR	VIRGO	CRA02100	R\$	329000	IPCA +	23	1	15/02/2	18/02/2	COCAL III	Adimplente	Cessão

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	001	329.000.000 ,00		4,0563 %			021	026			Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 002	R\$ 151.000.000 ,00	151000	IPCA + 4,2095 %	23	2	15/02/2 021	15/02/2 028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21B01636 18	R\$ 12.500.000, 00	12500	15,7%	4	174	15/02/2 021	15/02/2 027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07106 82	R\$ 24.600.000, 00	24600	10%	4	222	23/03/2 021	29/11/2 038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07107 82	R\$ 3.000.000,0 0	3000	IPCA + 11,0000 %	4	212	23/03/2 021	28/01/2 039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05288 14	R\$ 1.000.000,0 0	1000	IPCA + 13,9000 %	4	192	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08228 19	R\$ 7.000.000,0 0	7000	IPCA + 11,0000 %	4	193	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08228 21	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 13,9000 %	4	194	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	21C08308 78	R\$ 6.500.000,0 0	6500	IPCA + 11,0000 %	4	195	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08308 79	R\$ 1.500.000,0 0	1500	IPCA + 13,9000 %	4	196	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08340 78	R\$ 4.500.000,0 0	4500	IPCA + 11,0000 %	4	197	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05284 35	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 11,0000 %	4	191	03/03/2 021	20/01/2 032	QUARESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C04822 59	R\$ 70.000.000, 00	70000	IPCA + 7,5000 %	4	177	03/03/2 021	15/02/2 028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C00938 83	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 6,0000 %	4	200	03/03/2 021	17/09/2 026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0MG	R\$ 288.620.000 ,00	288620	IPCA + 3,7992 %	25	1	15/03/2 021	15/03/2 028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0MH	R\$ 523.024.000 ,00	523024	IPCA + 4,1369 %	25	2	15/03/2 021	15/03/2 031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C01448 18	R\$ 26.000.000, 00	26000	IPCA + 9,0000 %	4	199	10/03/2 021	12/03/2 031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s, Fundo, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C06627 63	R\$ 63.750.000, 00	63750	IPCA + 6,0000 %	4	224	12/03/2 021	06/03/2 036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C06633 19	R\$ 63.490.000, 00	63490	CDI + 4,0000 %	4	225	12/03/2 021	06/03/2 036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05518 47	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 9,0000 %	4	176	12/03/2 021	20/04/2 033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07089 63	R\$ 16.792.569, 95	16792	IPCA + 7,8000 %	4	219	22/03/2 021	22/03/2 031	NAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21D04291 92	R\$ 35.000.000, 00	35000	IPCA + 7,5000 %	4	172	15/04/2 021	15/04/2 027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07779 36	R\$ 40.648.799, 78	40648	IPCA + 5,5000 %	4	238	25/03/2 021	28/09/2 033	TABELA DIRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05722 41	R\$ 12.320.000, 00	12320	IGPM + 8,0000 %	4	179	16/03/2 021	10/04/2 036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C05722 72	R\$ 3.080.000,0 0	3080	IGPM + 8,0000 %	4	180	16/03/2 021	10/04/2 036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR	VIRGO	CRA02100	R\$	253636	IPCA +	32	ÚNI	22/03/2	16/03/2	ISEC CRA	Adimplente	Fiança

A	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	0M9	253.636.000,00		5,0097 %		CA	021	026	NEOMILLE CERRADINHO		
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	R\$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,0000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100058	R\$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,3658 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	BRASILAGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,5000 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	R\$ 19.529.000,00	19529	IPCA + 7,5000 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779664	R\$ 3.447.000,00	3447	IPCA + 58,8483 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0SB	R\$ 24.980.000, 00	24980	IPCA + 7,0000 %	38	1	03/05/2 021	17/06/2 026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0SD	R\$ 23.400.000, 00	23400	CDI + 5,0000 %	38	2	03/05/2 021	17/06/2 026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 0SA	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 5,2000 %	33	2	05/05/2 021	15/04/2 031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21D04566 41	R\$ 500.000.000 ,00	500000	IPCA + 5,0000 %	4	203	06/05/2 021	15/04/2 036	BIOMA XP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21E04322 27	R\$ 42.000.000, 00	42000	IPCA + 7,0000 %	4	246	11/05/2 021	15/05/2 026	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21E04262 47	R\$ 24.000.000, 00	24000	7,5%	4	227	06/05/2 021	15/05/2 041	OLIMPO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21E04309 65	R\$ 12.000.000, 00	12000	IPCA + 7,5000 %	4	228	06/05/2 021	15/05/2 041	OLIMPO II	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21E07056 57	R\$ 187.422.000 ,00	187422	IPCA + 5,5000 %	4	268	31/05/2 021	14/11/2 033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	21A06079 63	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	164	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

	ACAO											Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06079 73	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	165	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06079 79	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	166	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA	21A06079 95	R\$ 3.300.000,0	3300	IPCA + 15,0000	4	167	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		0		%							de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06084 74	R\$ 7.700.000,0 0	7700	IPCA + 11,0000 %	4	168	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06084 80	R\$ 3.300.000,0 0	3300	IPCA + 15,0000 %	4	169	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06084 87	R\$ 4.200.000,0 0	4200	IPCA + 11,0000 %	4	170	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21A06084 92	R\$ 1.800.000,0 0	1800	IPCA + 15,0000 %	4	171	13/01/2 021	20/01/2 026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F018583 4	R\$ 19.642.371, 92	19642	IPCA + 7,0000 %	4	223	09/06/2 021	20/06/2 036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR	VIRGO	21F009758	R\$	160000	IPCA +	4	264	08/06/2	20/05/2	EVOLUTION	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	9	160.000.000,00		6,5000 %			021	036			Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21F0906525	R\$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21F0906695	R\$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	292	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21F0906758	R\$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	293	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21F0906786	R\$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	294	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21F0929701	R\$ 14.960.000,00	14960	IPCA + 9,0000 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Agente Fiduciário

Securitizadoras

												Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F093006 4	R\$ 3.740.000,0 0	3740	IPCA + 14,0000 %	4	310	21/06/2 021	20/06/2 033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F095000 9	R\$ 18.820.056, 935	18820	IPCA + 6,4000 %	4	279	21/06/2 021	27/06/2 033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F095022 8	R\$ 27.187.121, 744	27187	IPCA + 6,4000 %	4	315	21/06/2 021	27/06/2 033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21G0063304	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	299	02/07/2021	16/03/2026	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21G0155050	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,3500 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21G0093703	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,6000 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIUR ANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

												s, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21G01543 52	R\$ 42.300.000, 00	42300	IPCA + 9,0000 %	4	282	06/07/2 021	18/06/2 036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21G06882 08	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 6,3500 %	4	241	27/07/2 021	15/07/2 027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21G07088 65	R\$ 55.000.000, 00	55000	IPCA + 13,0000 %	4	265	23/07/2 021	22/09/2 026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21G07850 91	R\$ 160.000.000 ,00	160000	IPCA + 9,2500 %	4	314	26/07/2 021	21/07/2 031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H00016 50	R\$ 23.621.000, 00	23621	IPCA + 7,0000 %	4	320	06/08/2 021	25/06/2 036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H00016 51	R\$ 2.952.000,0 0	2952	IPCA + 12,0000 %	4	321	06/08/2 021	25/07/2 036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H00016 52	R\$ 2.954.000,0 0	2954	IPCA + 105,4344 %	4	339	06/08/2 021	25/07/2 036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H07003 12	R\$ 29.417.241, 143	29417	IPCA + 6,2500 %	4	335	04/08/2 021	15/02/2 029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H01765 08	R\$ 25.000.000, 00	25000	CDI + 5,5000 %	4	325	05/08/2 021	18/08/2 027	STARBUCKS	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA	21H01765 26	R\$ 41.000.000,	41000	CDI + 5,5000 %	4	326	05/08/2 021	18/08/2 027	STARBUCKS	Inadimplent e	Aval de Outros,

	DE SECURITIZ ACAO		00									Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H06979 14	R\$ 42.000.000, 00	42000	IPCA + 6,8000 %	4	323	16/08/2 021	26/08/2 036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H08526 17	R\$ 103.790.000 ,00	103790	IPCA + 6,1518 %	4	289	18/08/2 021	29/11/2 033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H08881 86	R\$ 40.200.000, 00	40200	IPCA + 7,3557 %	4	319	16/08/2 021	15/08/2 031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H08886 64	R\$ 19.800.000, 00	19800	IPCA + 7,3557 %	4	353	16/08/2 021	15/08/2 031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F092770 8	R\$ 28.300.000, 00	28300	CDI + 4,9000 %	4	278	23/08/2 021	20/08/2 026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H09267 10	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 7,5000 %	4	347	20/08/2 021	20/08/2 031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21I027811 8	R\$ 450.000.000 ,00	450000	IPCA + 5,5212 %	4	362	06/09/2 021	15/09/2 028	LOG	Adimplente	Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21I068282 3	R\$ 111.649.000 ,00	111649	IPCA + 5,2500 %	4	358	23/09/2 021	22/09/2 031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21I022146 6	R\$ 90.000.000, 00	90000	IPCA + 6,5000 %	4	351	08/09/2 021	16/09/2 030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H09530 37	R\$ 26.625.000, 00	26625	IPCA + 10,0000 %	4	305	23/08/2 021	24/12/2 025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21H09531 02	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 10,0000 %	4	354	23/08/2 021	24/12/2 025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21I068246 5	R\$ 395.700.000 ,00	395700	IPCA + 6,2500 %	4	366	16/09/2 021	22/09/2 036	SHOPPING VINCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 2Y8	R\$ 120.000.000 ,00	120000	IPCA + 7,2671 %	57	1	15/10/2 021	15/10/2 026	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 2Y9	R\$ 30.000.000, 00	30000	IPCA + 7,5818 %	57	2	15/10/2 021	15/10/2 027	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21I093149 7	R\$ 270.100.000 ,00	270100	IPCA + 5,9193 %	4	329	30/09/2 021	15/09/2 031	CATUAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO	21I082777	R\$	17000	IPCA +	4	333	30/09/2	22/01/2	MARECHAL	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securitizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	0	17.000.000, 00		9,0000 %			021	035			Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J006739 9	R\$ 19.200.000, 00	19200	IPCA + 7,0000 %	4	360	04/10/2 021	21/10/2 024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J006746 2	R\$ 8.000.000,0 0	8000	IPCA + 7,0000 %	4	361	04/10/2 021	21/10/2 024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030022 4	R\$ 12.000.000, 00	12000	IGPM + 11,5000 %	4	284	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030097 5	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	285	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030209 4	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	286	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç

												ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030218 7	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	287	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J030262 0	R\$ 2.500.000,0 0	2500	IGPM + 11,5000 %	4	288	08/10/2 021	20/10/2 027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J064950 3	R\$ 9.000.000,0 0	9000	IPCA + 10,0000 %	4	352	15/10/2 021	22/08/2 031	OCEAN	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J065004 7	R\$ 2.384.000,0 0	2384	IPCA + 12,3900 %	4	392	15/10/2 021	22/08/2 031	OCEAN	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J067613 1	R\$ 10.000.000, 00	10000	IPCA + 12,6800 %	4	259	22/10/2 021	22/03/2 032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J067614 8	R\$ 5.500.000,0 0	5500	IPCA + 12,6800 %	4	260	22/10/2 021	22/03/2 032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J067628 3	R\$ 5.500.000,0 0	5500	IPCA + 12,6800 %	4	261	22/10/2 021	22/03/2 032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 2YD	R\$ 20.000.000, 00	2000	CDI + 5,7500 %	35	ÚNI CA	15/10/2 021	22/10/2 025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J070690 7	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 8,2500 %	4	210	19/10/2 021	22/09/2 030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	21J006851 7	R\$ 11.856.000, 00	11856	IPCA + 9,0000 %	4	368	08/10/2 021	22/10/2 025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J007042 2	R\$ 10.547.000, 00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	369	08/10/2 021	22/10/2 025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J007173 8	R\$ 10.547.000, 00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	370	08/10/2 021	22/10/2 025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR	VIRGO	21J007201	R\$	1500	IPCA +	4	389	08/10/2	22/10/2	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	7	1.500.000,0 0		9,0000 %			021	025			Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J016296 1	R\$ 12.035.000, 00	12035	IPCA + 7,0000 %	4	357	08/10/2 021	22/09/2 036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J085600 1	R\$ 22.999.000, 00	22999	IPCA + 7,0000 %	4	403	22/10/2 021	25/08/2 036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J085606 3	R\$ 2.875.000,0 0	2875	IPCA + 12,0000 %	4	404	22/10/2 021	25/09/2 036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21J085611 0	R\$ 2.875.000,0 0	2875	IPCA + 104,8010 %	4	405	22/10/2 021	27/10/2 036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA	21J070543 8	R\$ 50.000.000,	50000	IPCA + 7,0950 %	4	391	28/10/2 021	13/05/2 034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		00									de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21K01202 54	R\$ 59.000.000, 00	59000	IPCA + 12,0000 %	4	344	05/11/2 021	16/11/2 033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21K06604 18	R\$ 12.932.000, 00	12932	IPCA + 12,0000 %	4	384	16/11/2 021	21/07/2 025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO	21K06604	R\$	4151	IPCA +	4	407	16/11/2	21/07/2	RDR	Adimplente	Alienação

Agente Fiduciário

Securitizadoras

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	45	4.151.000,0 0		12,0000 %			021	025			Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21K06610 41	R\$ 5.743.000,0 0	5743	IPCA + 12,0000 %	4	408	16/11/2 021	21/07/2 025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 4T5	R\$ 16.500.000, 00	16500	CDI + 5,0000 %	52	1	26/11/2 021	29/06/2 027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L002510 7	R\$ 4.500.000,0 0	4500	IPCA + 15,3894 %	4	328	01/12/2 021	17/12/2 025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L002520 2	R\$ 7.500.000,0 0	7500	IPCA + 15,3894 %	4	396	01/12/2 021	17/12/2 025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L002525 8	R\$ 3.000.000,0 0	3000	IPCA + 15,3894 %	4	397	01/12/2 021	17/12/2 025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21L000261 8	R\$ 23.500.000, 00	23500	CDI + 4,2500 %	4	364	02/12/2 021	28/11/2 025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	21L0002619	R\$ 58.500.000,00	58500	CDI + 4,2500 %	4	365	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	CRA021005LS	R\$ 20.000.000,00	2000	CDI + 6,5000 %	78	ÚNICA	20/12/2021	24/12/2025	PANTANAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	22A0253223	R\$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,2000 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	22A0414381	R\$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,0000 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22A04232 67	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 10,5000 %	4	381	28/01/2 022	26/01/2 037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22A07886 05	R\$ 50.000.000, 00	50000	CDI + 3,0000 %	4	440	20/01/2 022	28/01/2 028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B05170 33	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 9,5000 %	4	460	21/02/2 022	18/02/2 028	STARBUCKS II	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B05170 34	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 9,5000 %	4	461	21/02/2 022	18/02/2 028	STARBUCKS II	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	22B05534 20	R\$ 16.000.000, 00	16000	CDI + 9,5000 %	4	462	21/02/2 022	18/02/2 028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de

	ACAO											Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 0B5	R\$ 589.308.000 ,00	589308	IPCA + 7,0910 %	89	ÚNI CA	18/02/2 022	05/04/2 032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B09142 63	R\$ 23.484.000, 00	23484	IPCA + 8,0000 %	4	463	25/02/2 022	26/01/2 037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B09142 80	R\$ 2.936.000,0 0	2936	IPCA + 12,0000 %	4	464	25/02/2 022	25/02/2 037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22B09142 81	R\$ 2.936.000,0 0	2936	0,0001%	4	465	25/02/2 022	25/02/2 037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22C00506 25	R\$ 50.500.000, 00	50500	IPCA + 7,2000 %	4	447	04/03/2 022	24/02/2 032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO	22B09452	R\$	104606	IPCA +	4	373	03/03/2	15/03/2	MULTITRANS	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	02	104.606.000 ,00		9,5000 %			022	032			Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2H1	R\$ 50.000.000, 00	50000	CDI + 3,2500 %	99	ÚNI CA	10/03/2 022	17/03/2 027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2XL	R\$ 64.000.000, 00	64000	PTAX + 3,5300 %	98	1	15/04/2 022	15/04/2 027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2XM	R\$ 511.000.000 ,00	511000	IPCA + 5,9626 %	98	2	15/04/2 022	15/04/2 032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2XN	R\$ 625.000.000 ,00	625000	IPCA + 6,0953 %	98	3	15/04/2 022	15/04/2 037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 2MH	R\$ 76.285.000, 00	76285	CDI + 1,5000 %	107	ÚNI CA	11/03/2 022	20/03/2 028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CR	VIRGO	CRA02200	R\$	41010	CDI +	112	ÚNI	30/03/2	03/05/2	SCHENKEL	Adimplente	Alienação

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	38P	41.010.000, 00		6,0000 %		CA	022	029			Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22E01205 55	R\$ 44.200.000, 00	44200	IPCA + 8,5000 %	14	1	13/05/2 022	21/05/2 027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22E01205 69	R\$ 9.800.000,0 0	9800	IPCA + 9,5000 %	14	2	13/05/2 022	21/05/2 027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 58Y	R\$ 108.725.000 ,00	108725	CDI + 6,7500 %	115	ÚNI CA	18/05/2 022	08/07/2 032	CASTILHOS III	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 60P	R\$ 110.000.000 ,00	110000	IPCA + 9,7930 %	97	ÚNI CA	25/05/2 022	15/05/2 030	AGROINSUM OS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditórios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22F028457 0	R\$ 75.400.000, 00	75400	IPCA + 8,0000 %	17	ÚNI CA	09/06/2 022	07/06/2 035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22F068559 3	R\$ 52.875.000, 00	52875	IPCA + 8,5000 %	16	ÚNI CA	13/06/2 022	25/05/2 032	TRINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 6MZ	R\$ 29.805.600, 00	6000	PTAX + 6,5000 %	117	ÚNI CA	15/06/2 022	02/06/2 026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22F102047 8	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 9,7000 %	11	ÚNI CA	27/06/2 022	15/06/2 032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7K9	R\$ 39.750.000, 00	39750	CDI + 5,2500 %	129	1	08/07/2 022	19/01/2 026	GREEN FARMING	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA	CRA02200 7KA	R\$ 10.250.000,	10250	CDI + 7,0000 %	129	2	08/07/2 022	19/01/2 026	GREEN FARMING	Inadimplent e	Aval, Cessão

	DE SECURITIZ ACAO		00									Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 79E	R\$ 28.612.000, 00	28612	CDI + 5,8000 %	113	ÚNI CA	07/07/2 022	19/11/2 025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7KI	R\$ 400.000.000 ,00	400000	IPCA + 6,6234 %	114	ÚNI CA	15/08/2 022	15/08/2 030	COCAL IV	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22G07075 70	R\$ 70.000.000, 00	70000	IPCA + 8,0106 %	18	1	15/07/2 022	15/07/2 030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22G07076 13	R\$ 70.000.000, 00	70000	IPCA + 11,4605 %	18	2	15/07/2 022	17/04/2 034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 80Z	R\$ 10.050.000, 00	10050	PTAX + 7,4000 %	131	ÚNI CA	28/07/2 022	04/12/2 029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7VI	R\$ 93.858.000, 00	93858	CDI + 1,5000 %	55	1	21/07/2 022	09/07/2 027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7VJ	R\$ 39.107.000, 00	39107	CDI + 6,0000 %	55	2	21/07/2 022	09/07/2 027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 23.465.000, 00	23465	CDI + 1,0000 %	55	3	21/07/2 022	09/07/2 027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7VD	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 6,0000 %	127	1	26/07/2 022	23/12/2 026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 7VE	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 6,0000 %	127	2	26/07/2 022	23/12/2 026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22G08939 40	R\$ 26.500.000, 00	26500	IPCA + 12,6800 %	36	ÚNI CA	19/07/2 022	23/06/2 027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H07187 30	R\$ 104.440.000 ,00	104440	IPCA + 7,0408 %	45	ÚNI CA	12/08/2 022	15/08/2 034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H11167 80	R\$ 30.000.000, 00	30000	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08/2 022	16/08/2 027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H11168 15	R\$ 6.429.000,0 0	6429	IPCA + 11,3000 %	41	2	19/08/2 022	16/08/2 027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	CRA02200 8T0	R\$ 74.971.000, 00	74971	IPCA + 9,0000 %	139	ÚNI CA	23/08/2 022	18/08/2 032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H1237505	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	1	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H1237507	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	2	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H1237510	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	3	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H12375 92	R\$ 5.300.000,0 0	5300	IPCA + 12,6800 %	20	4	18/08/2 022	21/07/2 027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H12376 17	R\$ 5.300.000,0 0	5300	IPCA + 12,6800 %	20	5	18/08/2 022	21/07/2 027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO	22H12376	R\$	5300	IPCA +	20	6	18/08/2	21/07/2	TORRE	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20	5.300.000,0 0		12,6800 %			022	027	LUMIAR		Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H12376 21	R\$ 5.200.000,0 0	5200	IPCA + 12,6800 %	20	7	18/08/2 022	21/07/2 027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H12376 22	R\$ 5.200.000,0 0	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08/2 022	21/07/2 027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I009790 4	R\$ 22.595.000, 00	22595	IPCA + 8,0000 %	53	1	06/09/2 022	25/05/2 037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I009804 3	R\$ 2.824.000,0 0	2824	IPCA + 12,0000 %	53	2	06/09/2 022	25/05/2 037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I009850 0	R\$ 2.825.000,0 0	2825	IPCA + 77,6390 %	53	3	06/09/2 022	25/05/2 037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 B43	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 11,1500 %	144	2	15/10/2 022	16/10/2 028	FRIGOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 BQ9	R\$ 24.000.000, 00	24000	CDI + 2,2500 %	146	1	03/11/2 022	23/07/2 027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 BQA	R\$ 6.000.000,0 0	6000	CDI + 6,0000 %	146	2	03/11/2 022	23/07/2 027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 BQB	R\$ 24.000.000, 00	24000	CDI + 2,8500 %	146	3	03/11/2 022	24/04/2 029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 BQC	R\$ 6.000.000,0 0	6000	CDI + 7,6500 %	146	4	03/11/2 022	24/04/2 029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 D9U	R\$ 55.000.000, 00	55000	CDI + 3,0000 %	149	ÚNI CA	19/12/2 022	15/12/2 027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 DQO	R\$ 48.350.000, 00	48350	IPCA + 9,0000 %	148	ÚNI CA	13/12/2 022	18/08/2 032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA	CRA02200 DW1	R\$ 33.000.000,	33000	CDI + 8,2000 %	140	1	15/12/2 022	02/07/2 027	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		00									de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 DW2	R\$ 10.000.000, 00	10000	CDI + 8,2000 %	140	2	15/12/2 022	02/07/2 026	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22L141695 8	R\$ 46.124.000, 00	46124	CDI + 4,7500 %	71	ÚNI CA	22/12/2 022	23/12/2 026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22L146327 6	R\$ 29.000.000, 00	29000	CDI + 4,0000 %	79	1	22/12/2 022	24/12/2 025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22L146347 3	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 4,0000 %	79	2	22/12/2 022	24/12/2 025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 DW3	R\$ 44.000.000, 00	44000	4,5%	153	1	15/12/2 022	17/12/2 027	GREEN FARMING II	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 DW4	R\$ 11.000.000, 00	11000	CDI + 6,0000 %	153	2	15/12/2 022	17/12/2 027	GREEN FARMING II	Inadimplent e	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Hipoteca de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 3JX	R\$ 231.930.000 ,00	231930	CDI + 3,0000 %	158	1	31/03/2 023	15/03/2 029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 3JY	R\$ 168.070.000 ,00	168070	IPCA + 8,9738 %	158	2	31/03/2 023	15/03/2 030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR	VIRGO	CRA02300	R\$	48300	CDI +	165	ÚNI	21/03/2	27/03/2	TRANSBROT	Adimplente	Alienação

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	5EH	48.300.000,00		5,5000 %		CA	023	029	ENSE		Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I2046002	R\$ 19.114.000,00	19114	IPCA + 9,0000 %	53	4	12/05/2023	26/10/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I2046003	R\$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,0000 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I2046004	R\$ 5.372.000,00	5372	0,001%	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300AYH	R\$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,0000 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300FW9	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI + 3,0000 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300FWA	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300G1T	R\$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,0000 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23G20980 19	R\$ 21.615.000, 00	21615	IPCA + 10,0000 %	110	ÚNI CA	28/07/2 023	01/09/2 038	CONEXAMER ICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H12488 38	R\$ 35.000.000, 00	35000	IPCA + 10,3000 %	108	ÚNI CA	10/08/2 023	29/08/2 029	BBP MATERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H10747 07	R\$ 150.000.000 ,00	150000	IPCA + 9,0000 %	107	ÚNI CA	11/08/2 023	15/08/2 030	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo,

												Fiança de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 4T7	R\$ 16.500.000, 00	16500	CDI + 5,0000 %	52	2	26/11/2 021	29/06/2 027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02100 4T8	R\$ 17.000.000, 00	17000	CDI + 5,0000 %	52	3	26/11/2 021	29/06/2 027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Penhor
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 1P6	R\$ 61.750.000, 00	61750	CDI + 2,0000 %	101	ÚNI CA	21/02/2 022	20/04/2 028	VIRGO - BATATAIS - CRA 1	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 1P7	R\$ 12.750.000, 00	12750	CDI + 2,7500 %	102	ÚNI CA	21/02/2 022	23/06/2 028	VIRGO - CRA - BATATAIS - CRA 2	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 8N5	R\$ 40.572.000, 00	40572	PTAX + 4,7100 %	122	1	15/09/2 022	05/10/2 027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 73P	R\$ 500.000.000 ,00	500000	IPCA + 7,2063 %	125	ÚNI CA	15/07/2 022	16/07/2 029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	CRA02200 8N6	R\$ 539.264.000 ,00	539264	IPCA + 6,3919 %	122	2	15/09/2 022	15/09/2 032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	

	ACAO											
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 8N7	R\$ 984.140.000 ,00	984140	IPCA + 6,6614 %	122	3	15/09/2 022	15/09/2 037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20F071922 0	R\$ 56.844.762, 19	56844	IPCA + 5,0000 %	4	93	30/06/2 020	05/07/2 045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20I010618 0	R\$ 67.508.700, 00	70000	IPCA + 4,5000 %	4	90	10/09/2 020	03/10/2 030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L069012 7	R\$ 41.775.000, 00	41775	CDI + 1,3000 %	4	155	23/12/2 020	16/12/2 030	B3 ISEC	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19J027939 0	R\$ 11.700.000, 00	11700	IPCA + 11,0000 %	4	50	18/10/2 019	10/12/2 029	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L076658 3	R\$ 163.225.000 ,00	163225	IPCA + 3,9000 %	4	156	23/12/2 020	16/12/2 030	B3 ISEC	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07110 12	R\$ 15.000.000, 00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	204	17/03/2 021	25/03/2 031	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA	21C07314 46	R\$ 82.500.000,	82500	IPCA + 6,2500 %	4	229	22/03/2 021	20/03/2 028	ISEC - GAFISA	Adimplente	Fiança

	DE SECURITIZ ACAO		00							VECTIS - CRI - FASANO		
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08045 27	R\$ 3.000.000,0 0	3000	IPCA + 7,8000 %	4	205	17/03/2 021	26/03/2 029	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08045 67	R\$ 15.000.000, 00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	206	17/03/2 021	27/03/2 028	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C08045 84	R\$ 15.000.000, 00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	207	17/03/2 021	25/03/2 030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21C07327 22	R\$ 82.500.000, 00	82500	6,25%	4	230	22/03/2 021	20/03/2 028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimplente	Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F016526 4	R\$ 80.000.000, 00	80000	CDI + 5,0000 %	4	250	08/07/2 021	23/07/2 025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F009780 2	R\$ 10.589.000, 00	10589	IPCA + 8,5000 %	4	295	15/07/2 021	29/07/2 036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F096888 8	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 6,5000 %	4	277	21/06/2 021	16/06/2 031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F013748 5	R\$ 10.725.000, 00	10725	IPCA + 9,0000 %	4	296	15/07/2 021	29/07/2 036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F018671 2	R\$ 6.125.000,0 0	6125	IPCA + 9,0000 %	4	297	15/07/2 021	29/07/2 036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21F018681 5	R\$ 11.061.000, 00	11061	IPCA + 9,0000 %	4	298	15/07/2 021	29/07/2 036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	21K06370 78	R\$ 56.000.000, 00	56000	IPCA + 7,7000 %	4	390	03/12/2 021	18/11/2 031	RZK SOLAR 01 - VIRGO 390 - CRI	Adimplente	Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H01662 03	R\$ 57.190.000, 00	57190	IPCA + 11,7687 %	33	1	16/08/2 022	15/08/2 034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22L033585 8	R\$ 55.000.000, 00	55000	IPCA + 7,7700 %	37	ÚNI CA	08/12/2 022	29/07/2 036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22J012008 8	R\$ 108.100.000 ,00	108100	IPCA + 8,0000 %	52	ÚNI CA	03/10/2 022	27/07/2 035	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22H01662 24	R\$ 3.000.000,0 0	3000	IPCA + 15,6109 %	33	2	16/08/2 022	15/08/2 034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I097080 1	R\$ 255.889.000 ,00	255889	CDI + 0,8000 %	54	1	06/10/2 022	15/09/2 027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22I097080 4	R\$ 487.214.000 ,00	487214	IPCA + 6,8000 %	54	2	06/10/2 022	15/09/2 029	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA	22I097086 8	R\$ 306.897.000	306897	IPCA + 6,9000 %	54	3	06/10/2 022	15/09/2 032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	

	DE SECURITIZ ACAO		,00									
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H18971 66	R\$ 10.400.000, 00	10400	IPCA + 12,0000 %	115	1	25/08/2 023	20/08/2 036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H24832 26	R\$ 11.400.000, 00	11400	IPCA + 12,0000 %	115	2	25/08/2 023	20/08/2 036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H24832 27	R\$ 11.200.000, 00	11200	IPCA + 12,0000 %	115	3	25/08/2 023	20/08/2 036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR	VIRGO	23H24832	R\$	9400	IPCA +	115	4	25/08/2	20/08/2	LAREDO	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	43	9.400.000,00		12,0000%			023	036			Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R\$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,0000%	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2496612	R\$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,0000%	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	VIRGO	23H25092	R\$	5800	IPCA +	109	3	29/08/2	15/12/2	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	16	5.800.000,00		11,0000 %			023	026			Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	23H2511004	R\$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,0000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	23H2511006	R\$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,5000 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H25112 01	R\$ 4.481.000,0 0	4481	IPCA + 9,0000 %	109	6	29/08/2 023	15/12/2 026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23H25112 02	R\$ 4.844.000,0 0	4844	IPCA + 8,5000 %	109	7	29/08/2 023	15/12/2 026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 MJ9	R\$ 2.000.000.0 00,00	200000 0	CDI + 1,5000 %	179	1	29/09/2 023	15/09/2 028	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 MOP	R\$ 438.015.000 ,00	438015	CDI + 13,0304 %	179	2	29/09/2 023	15/09/2 028	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 MOQ	R\$ 643.263.000	643263	IPCA + 7,5408 %	179	3	29/09/2 023	16/09/2 030	MINERVA	Adimplente	

	DE SECURITIZ ACAO		,00									
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 MOR	R\$ 418.722.000 ,00	418722	IPCA + 1,7500 %	179	4	29/09/2 023	16/09/2 030	MINERVA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23I127581 1	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 5,0000 %	4	502	24/07/2 023	23/07/2 025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02300 NX9	R\$ 40.000.000, 00	40000	CDI + 5,5000 %	180	ÚNI CA	17/10/2 023	19/10/2 028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	23I209486 2	R\$ 84.000.000, 00	84000	IPCA + 12,0000 %	124	ÚNI CA	25/10/2 023	22/12/2 028	IPIOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	21G10348 73	R\$ 28.000.000, 00	28000	IPCA + 13,0000 %	4	500	31/07/2 023	22/09/2 026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

	ACAO											Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ Acao	23K2116634	R\$ 187.303.216,50	150000	IPCA + 5,5000 %	119	ÚNICA	20/11/2023	21/12/2026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ Acao	CRA02300VMX	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,6000 %	189	ÚNICA	15/12/2023	22/12/2028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ Acao	24A2806776	R\$ 52.000.000,00	52000	IPCA + 8,7000 %	139	1	31/01/2024	19/01/2039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	24A2300085	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,2000 %	140	1	22/01/2024	22/02/2029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária

	SECURITIZ ACAO											de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24A23000 84	R\$ 75.000.000, 00	75000	CDI + 2,5000 %	140	2	22/01/2 024	26/02/2 031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24B00140 64	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 9,0000 %	130	ÚNI CA	02/02/2 024	16/02/2 029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 2S1	R\$ 359.943.000 ,00	359943	CDI + 1,1000 %	197	1	21/03/2 024	15/03/2 029	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 2S2	R\$ 611.831.000 ,00	611831	CDI + 11,8085 %	197	2	21/03/2 024	15/03/2 029	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	CRA02400 2S3	R\$ 1.028.226.0 00,00	102822 6	CDI + 12,1569 %	197	3	21/03/2 024	15/03/2 031	MINERVA	Adimplente	

	ACAO											
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 5V7	R\$ 24.000.000, 00	24000	CDI + 3,0000 %	194	1	21/03/2 024	18/03/2 039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 3PF	R\$ 10.000.000, 00	10000	CDI + 4,0000 %	196	1	22/03/2 024	24/03/2 025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 3PG	R\$ 30.000.000, 00	30000	CDI + 4,4000 %	196	2	22/03/2 024	24/03/2 025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Aval, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24C16903 14	R\$ 125.000.000 ,00	125000	IPCA + 9,7500 %	148	1	15/03/2 024	26/03/2 031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão

												Fiduciária, Fiança, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24C16903 13	R\$ 125.000.000 ,00	125000	IPCA + 10,7500 %	148	2	15/03/2 024	26/03/2 031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24D34628 26	R\$ 66.000.000, 00	66000	IPCA + 11,0000 %	149	1	22/04/2 024	26/04/2 034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24D33144 67	R\$ 40.000.000, 00	40000	CDI + 3,7500 %	99	1	19/04/2 024	15/10/2 027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24D33145 72	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 9,3500 %	99	2	19/04/2 024	15/10/2 027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	24D3314714	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,7500 %	99	3	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	24D3314806	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 9,3500 %	99	4	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	CRA024004S9	R\$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA	CRA024004SA	R\$ 617.000.000	617000	IPCA + 6,4500 %	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	

	DE SECURITIZ ACAO		,00									
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 4SB	R\$ 615.000.000 ,00	615000	IPCA + 6,6500 %	204	3	15/05/2 024	15/05/2 034	JBS	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 4SC	R\$ 616.000.000 ,00	616000	IPCA + 6,9000 %	204	4	15/05/2 024	16/05/2 044	JBS	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 58Y	R\$ 80.000.000, 00	80000	CDI + 4,8500 %	205	ÚNI CA	10/05/2 024	14/05/2 030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 5V8	R\$ 24.000.000, 00	24000	CDI + 8,0000 %	194	2	21/03/2 024	18/03/2 039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 7EP	R\$ 80.000.000, 00	80000	CDI + 4,0000 %	200	ÚNI CA	18/07/2 024	17/07/2 030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Penhor
CR A	VIRGO COMPANHIA	CRA02400 7VE	R\$ 36.231.000,	36231	CDI + 4,0000 %	215	1	09/08/2 024	05/10/2 027	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		00									de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 7VF	R\$ 11.000.000, 00	11000	CDI + 4,0000 %	215	2	09/08/2 024	03/10/2 030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 7VG	R\$ 2.750.000,0 0	2750	CDI	215	3	09/08/2 024	03/10/2 030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24H21697 80	R\$ 30.000.000, 00	30000	IPCA + 10,0000 %	4	505	23/08/2 024	22/09/2 026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24G27305 55	R\$ 16.369.000, 00	16369	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07/2 024	25/02/2 039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	24G27305 57	R\$ 2.046.000,0 0	2046	IPCA + 12,0000 %	53	8	29/07/2 024	25/02/2 039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24G27305 61	R\$ 2.047.000,0 0	2047	IPCA + 0,0001 %	53	9	29/07/2 024	25/03/2 039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 86M	R\$ 30.432.000, 00	30432	CDI + 3,5200 %	213	ÚNI CA	06/09/2 024	02/08/2 028	SHULL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24H22191 62	R\$ 52.000.000, 00	52000	CDI + 4,2500 %	4	507	26/08/2 024	28/11/2 025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 8SP	R\$ 160.000.000 ,00	160000	CDI + 4,0000 %	217	ÚNI CA	11/10/2 024	15/10/2 030	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóve

												is, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 86J	R\$ 500.000.000 ,00	500000	PTAX + 5,3000 %	218	1	15/09/2 024	05/09/2 029	SEARA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 86K	R\$ 961.818.000 ,00	961818	IPCA + 2,0000 %	218	2	15/09/2 024	15/09/2 034	SEARA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 86L	R\$ 436.311.000 ,00	436311	IPCA + 2,0000 %	218	3	15/09/2 024	15/09/2 044	SEARA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 AHU	R\$ 150.000.000 ,00	150000	CDI + 2,3000 %	212	ÚNI CA	05/11/2 024	20/11/2 029	UPPER DOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Garantia Corporativ a
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	24J233904 1	R\$ 4.500.000,0 0	4500	IPCA + 15,3894 %	4	508	07/10/2 024	17/06/2 027	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24K15073 82	R\$ 110.000.000 ,00	110000	13,55%	8	1	18/11/2 024	23/11/2 034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24K15073 93	R\$ 30.000.000, 00	30000	0,0001%	8	2	18/11/2 024	23/11/2 034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24K18076 30	R\$ 102.663.000 ,00	102663	CDI + 3,0000 %	229	ÚNI CA	12/11/2 024	22/11/2 029	CONSTRUTO RA JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	24K18130 66	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,7500 %	191	1	12/11/2024	17/11/2031	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	24K18130 67	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 3,0000 %	191	2	12/11/2024	16/11/2034	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	CRA02400 BKR	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	234	ÚNICA	21/12/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	CRA02400 BKS	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	235	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	CRA02400 BKV	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	238	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CR	VIRGO	CRA02400	R\$ 1.000,00	1	CDI +	239	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	

A	COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	BKW			1,6000 %		CA	024	030			
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKX	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	240	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKU	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	237	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKZ	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	242	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKY	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	241	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKT	R\$ 74.000.000, 00	74000	CDI + 1,6000 %	236	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 BKQ	R\$ 74.000.000, 00	74000	1,6%	233	ÚNI CA	21/11/2 024	17/06/2 030	BARTIRA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 AYL	R\$ 2.000.000.0 00,00	200000 0	CDI + 105,0000 %	232	1	29/11/2 024	16/11/2 029	MINERVA	Adimplente	
CR	VIRGO	CRA02400	R\$	200000	CDI +	232	2	29/11/2	16/11/2	MINERVA	Adimplente	

A	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AYM	2.000.000.000,00	0	13,6000 %			024	029			
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 AYN	R\$ 2.000.000.000,00	200000 0	CDI + 13,6000 %	232	3	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 AYO	R\$ 2.000.000.000,00	200000 0	CDI + 13,7500 %	232	4	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 AYP	R\$ 2.000.000.000,00	200000 0	14,6792 %	232	5	29/11/2024	16/11/2034	MINERVA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K25828 16	R\$ 384.000.000,00	384000	IPCA + 8,1191 %	230	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2037	GUARDIAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 BQC	R\$ 52.500.000,00	52500	0,2%	231	1	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400 BQB	R\$ 17.500.000,00	17500	3,75%	231	2	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.000.000.000,00	100000 0	4%	216	1	05/12/2024	17/12/2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.000.000.000,00	1000000	IPCA + 3,7500 %	216	2	05/12/2024	17/12/2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1786760	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	225	ÚNICA	06/12/2024	17/11/2031	BURITI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BVU	R\$ 12.551.000,00	12551	CDI + 3,0000 %	245	1	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BVV	R\$ 31.138.000,00	31138	CDI	245	2	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CT6	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 8,8944 %	251	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL I	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CT7	R\$ 50.000.000, 00	50000	1,15%	252	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL II	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CT8	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	253	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL III	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CT9	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	254	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL IV	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTA	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	255	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL V	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTB	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	256	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL VI	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTC	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	257	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL VII	Adimplente	

CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTD	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	258	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL VIII	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTE	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	259	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL IX	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 CTF	R\$ 50.000.000, 00	50000	IPCA + 1,1500 %	260	ÚNI CA	03/12/2 024	15/12/2 036	COCAL X	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L232718 1	R\$ 15.015.000, 00	15015	IPCA	172	ÚNI CA	03/12/2 024	20/12/2 038	CIDADE UNIVERSITA RIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L233095 8	R\$ 90.000.000, 00	90000	CDI + 1,2500 %	235	ÚNI CA	20/12/2 024	19/12/2 029	TERRAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02400 DQI	R\$ 40.000.000, 00	40000	Não há	246	1	20/12/2 024	24/12/2 031	BUDEMEYE R	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	CRA02400 DQJ	R\$ 40.000.000, 00	40000	Não há	246	2	20/12/2 024	22/12/2 032	BUDEMEYE R	Adimplente	Aval

	ACAO											
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L271498 1	R\$ 9.000.000,0 0	9000	CDI + 2,7000 %	238	1	13/12/2 024	27/12/2 029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L271498 3	R\$ 13.000.000, 00	13000	CDI + 2,6900 %	238	2	13/12/2 024	27/12/2 029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L271498 2	R\$ 12.000.000, 00	12000	CDI + 2,6800 %	238	3	13/12/2 024	27/12/2 029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L271498 0	R\$ 16.000.000, 00	16000	CDI + 2,6700 %	238	4	13/12/2 024	27/12/2 029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L232248 3	R\$ 105.000.000 ,00	105000	3,7%	236	1	18/12/2 024	27/12/2 029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L232248 4	R\$ 42.500.000, 00	42500	3,69%	236	2	18/12/2 024	27/12/2 029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L232248 5	R\$ 42.500.000, 00	42500	3,68%	236	3	18/12/2 024	27/12/2 029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L293283 1	R\$ 32.000.000, 00	32000	IPCA + 10,0000 %	227	1	18/12/2 024	28/12/2 029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L293283 2	R\$ 32.000.000, 00	32000	IPCA + 9,0000 %	227	2	18/12/2 024	28/12/2 029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L293283 0	R\$ 48.000.000, 00	48000	IPCA + 8,8000 %	227	3	18/12/2 024	28/12/2 029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L293283 3	R\$ 48.000.000, 00	48000	IPCA + 8,8100 %	227	4	18/12/2 024	28/12/2 029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros,

												Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A15326 19	R\$ 12.250.000, 00	12250	1,95%	247	1	03/01/2 025	29/12/2 031	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A15326 20	R\$ 25.000.000, 00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	2	03/01/2 025	28/12/2 034	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A15326 21	R\$ 25.000.000, 00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	3	03/01/2 025	29/12/2 036	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	24L196496 5	R\$ 21.874.000, 00	21874	IPCA + 9,7500 %	53	10	06/12/2 024	25/11/2 039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR	VIRGO	24L196506	R\$	2734	IPCA +	53	11	06/12/2	25/07/2	WIMO V	Adimplente	Alienação

I	COMPANHIA DE SECURITIZACAO	1	2.734.000,00		12,0000%			024	044			Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1965130	R\$ 2.735.000,00	2735	0,0001%	53	12	06/12/2024	25/10/2044	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L3703945	R\$ 120.000.000,00	120000	5%	237	ÚNICA	30/12/2024	21/12/2026	MAYFAIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1713743	R\$ 75.000.000,00	75000	1,28%	246	1	09/01/2025	06/01/2031	TAUA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1713744	R\$ 75.000.000,00	75000	4,28%	246	2	09/01/2025	06/01/2031	TAUA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02500GP	R\$ 35.000.000,00	35000	5%	261	1	09/01/2025	07/12/2029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão

												Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A23761 56	R\$ 17.640.000, 00	17640	4%	239	ÚNI CA	15/01/2 025	15/01/2 030	EMIVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A29455 27	R\$ 150.000.000 ,00	150000	11%	249	ÚNI CA	20/01/2 025	26/01/2 032	GAV GRAN GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A37212 52	R\$ 40.000.000, 00	40000	CDI + 3,0000 %	252	ÚNI CA	29/01/2 025	29/01/2 031	ALMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25A33840 79	R\$ 74.500.000, 00	74500	IPCA + 11,0000 %	255	1	30/01/2 025	24/01/2 028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3385859	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,0000 %	255	2	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000MD	R\$ 800.000.000,00	800000	PTAX + 5,8200 %	263	1	15/02/2025	07/02/2035	SEARA	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000ME	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,9000 %	263	2	15/02/2025	15/02/2045	SEARA	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000MF	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,4226 %	263	3	15/02/2025	15/02/2055	SEARA	Adimplente	Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3212043	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0000 %	209	1	29/01/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

	ACAO											Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02200 AC9	R\$ 11.000.000, 00	11000	IPCA + 11,0500 %	209	2	20/03/2 025	21/01/2 030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25G00138 02	R\$ 11.000.000, 00	11000	IPCA + 11,1000 %	209	3	20/07/2 025	21/01/2 030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo

CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 0GQ	R\$ 35.000.000, 00	35000	5%	261	2	09/01/2 025	07/12/2 029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B31202 16	R\$ 5.000.000,0 0	5000	IPCA + 11,0000 %	245	1	20/02/2 025	23/02/2 028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B31202 18	R\$ 5.000.000,0 0	5000	IPCA + 10,9500 %	245	2	20/02/2 025	23/02/2 028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	25B31202 19	R\$ 5.000.000,0 0	5000	IPCA + 10,9000 %	245	3	20/02/2 025	23/02/2 028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

	ACAO											Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B31202 17	R\$ 5.000.000,0 0	5000	IPCA + 10,8500 %	245	4	20/02/2 025	23/02/2 028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B35527 55	R\$ 120.000.000 ,00	120000	CDI + 2,0000 %	250	1	24/02/2 025	22/02/2 030	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	25B35527 56	R\$ 150.000.000 ,00	150000	CDI + 2,0000 %	250	2	24/02/2 025	22/09/2 034	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B38378 02	R\$ 12.300.000, 00	12300	CDI + 5,0000 %	241	1	25/02/2 025	27/04/2 029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25B38378 03	R\$ 7.900.000,0 0	7900	CDI + 5,0000 %	241	2	25/02/2 025	30/04/2 029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C28093 26	R\$ 17.232.000, 00	17232	IPCA + 9,5000 %	256	1	05/03/2 025	25/11/2 044	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de

												Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C28093 24	R\$ 2.154.000,0 0	2154	IPCA + 12,0000 %	256	2	05/03/2 025	25/01/2 045	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C28093 25	R\$ 2.155.000,0 0	2155	Não há	256	3	05/03/2 025	25/02/2 045	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C37546 92	R\$ 60.000.000, 00	60000	CDI + 4,0000 %	219	1	17/03/2 025	17/03/2 033	SINAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ	25C37546 91	R\$ 12.000.000, 00	12000	4,5%	219	2	17/03/2 025	17/03/2 033	SINAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C29605 33	R\$ 18.000.000, 00	18000	12%	251	1	10/03/2 025	19/03/2 030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25C29614 57	R\$ 20.000.000, 00	20000	IPCA + 14,0000 %	251	2	10/05/2 025	19/03/2 030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de

Agente Fiduciário

Securitizadoras

												Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	25C29614 58	R\$ 11.113.000,00	11113	IPCA + 12,0000 %	251	3	10/12/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	25C29614 59	R\$ 2.226.000,00	2226	IPCA + 14,0000 %	251	4	10/06/2026	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAA	CRA02500 1P5	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 2,7500 %	266	ÚNICA	26/03/2025	28/03/2030	COPASUL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

												s, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 15	R\$ 5.000.000,0 0	5000	11%	261	1	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval de Outros, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 18	R\$ 4.000.000,0 0	4000	11%	261	2	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA	25D19087 16	R\$ 4.000.000,0	4000	11%	261	3	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros,

	DE SECURITIZ ACAO		0									Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 17	R\$ 4.000.000,0 0	4000	11%	261	4	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 20	R\$ 4.000.000,0 0	4000	11%	261	5	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D19087 19	R\$ 4.000.000,0 0	4000	11%	261	6	15/04/2 025	17/04/2 028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 91	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,0000 %	268	1	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta

												Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 92	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 10,0100 %	268	2	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 90	R\$ 6.500.000,0 0	6500	IPCA + 10,0200 %	268	3	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 89	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 10,0300 %	268	4	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 93	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,0400 %	268	5	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D22605 94	R\$ 2.000.000,0 0	2000	IPCA + 10,0500 %	268	6	07/04/2 025	24/04/2 030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel

CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D29896 21	R\$ 16.000.000, 00	16000	CDI + 4,0000 %	264	ÚNI CA	15/04/2 025	15/04/2 030	LIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D13055 12	R\$ 130.000.000 ,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	1	17/04/2 025	21/11/2 039	BTS BH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D12790 28	R\$ 130.000.000 ,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	2	20/10/2 025	20/02/2 040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D12937 17	R\$ 130.000.000 ,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	3	20/03/2 026	21/05/2 040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária

												de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D51450 12	R\$ 40.250.000, 00	40250	IPCA + 9,0000 %	274	1	30/04/2 025	22/12/2 028	BALASSIAN O	Adimplente	Aval, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D51450 11	R\$ 5.750.000,0 0	5750	IPCA + 9,7000 %	274	2	30/04/2 025	22/12/2 028	BALASSIAN O	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25D51450 10	R\$ 11.500.000, 00	11500	IPCA + 9,7000 %	274	3	30/04/2 025	22/12/2 028	BALASSIAN O	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S1	R\$ 500.000.000 ,00	500000	CDI	264	1	15/04/2 025	15/04/2 030	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S3	R\$ 500.000.000 ,00	500000	CDI	264	2	15/04/2 025	15/04/2 030	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S2	R\$ 500.000.000 ,00	500000	Não há	264	3	15/04/2 025	15/04/2 032	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S4	R\$ 500.000.000 ,00	500000	CDI	264	4	15/04/2 025	15/04/2 032	MINERVA	Adimplente	
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 2S5	R\$ 500.000.000 ,00	500000	CDI	264	5	15/04/2 025	16/04/2 035	MINERVA	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E29140 05	R\$ 19.000.000, 00	19000	CDI + 6,5000 %	266	ÚNI CA	14/05/2 025	22/11/2 027	PIAZZA TOSCANE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E29152 18	R\$ 25.000.000, 00	25000	IPCA + 9,0000 %	277	ÚNI CA	14/05/2 025	13/03/2 030	GGRC11	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25F001020 2	R\$ 100.000.000 ,00	100000	102,5000 % CDI	276	ÚNI CA	09/06/2 025	12/06/2 030	RL80	Adimplente	Fiança
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E00133 55	R\$ 11.000.000, 00	11000	IPCA + 10,5100 %	273	1	02/05/2 025	22/05/2 030	BIT L7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	25E00133 53	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,5000 %	273	2	02/05/2 025	22/05/2 030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação

	SECURITIZ ACAO											Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E00133 54	R\$ 6.000.000,0 0	6000	IPCA + 10,4900 %	273	3	02/05/2 025	22/05/2 030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E00133 52	R\$ 2.000.000,0 0	2000	10,48%	273	4	02/05/2 025	22/05/2 030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Alienação Fiduciária

												de Imovel
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 3PH	R\$ 18.711.000, 00	18711	PTAX + 5,6500 %	269	1	15/05/2 025	04/05/2 035	SEARA	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 3PI	R\$ 159.791.000 ,00	159791	IPCA + 7,3500 %	269	2	15/05/2 025	15/05/2 045	SEARA	Adimplente	Aval
CR A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA02500 3PJ	R\$ 741.096.000 ,00	741096	IPCA + 7,8000 %	269	3	15/05/2 025	17/05/2 055	SEARA	Adimplente	Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25F006298 8	R\$ 123.000.000 ,00	123000	CDI + 3,0000 %	272	ÚNI CA	04/06/2 025	26/06/2 030	JL II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Conta Vinculada
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 250.000.000 ,00	250000	CDI	287	ÚNI CA	25/06/2 025	27/06/2 030	PACAEMBU	Adimplente	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 41.000.000, 00	41000	IPCA + 12,6800 %	267	ÚNI CA	22/05/2 025	16/05/2 040	TAKONO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR I	VIRGO COMPANHIA DE	25F691233 3	R\$ 3.000.000,0 0	3000	CDI + 4,5000 %	275	1	23/06/2 025	24/06/2 031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de

	SECURITIZ ACAO											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo de Outros
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 1.500.000,0 0	1500	CDI + 4,4500 %	275	2	23/08/2 025	24/06/2 031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel	
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 1.500.000,0 0	1500	CDI + 4,4000 %	275	3	23/10/2 025	24/06/2 031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos	

Agente Fiduciário

Securitizadoras

											Creditorio s, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 2.000.000,0 0	2000	CDI + 4,3500 %	275	4	23/12/2 025	24/06/2 031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 2.000.000,0 0	2000	CDI + 4,3000 %	275	5	23/02/2 026	24/06/2 031	VILLA TREVISIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 84.900.000, 00	84900	CDI + 1,2500 %	285	1	29/05/2 025	15/07/2 033	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	R\$ 147.160.000	147160	8,73%	285	2	29/05/2 025	15/03/2 032	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária

			,00									de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 50.940.000, 00	50940	IPCA + 8,7300 %	285	3	29/05/2 025	15/04/2 037	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 305.000.000 ,00	305000	IPCA + 0,2000 %	289	ÚNI CA	23/06/2 025	25/06/2 037	GNS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E34797 36	R\$ 75.000.000, 00	75000	1,5%	280	1	22/05/2 025	27/05/2 030	ROJEMAC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Aval
CR I	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	25E34797 37	R\$ 75.000.000, 00	75000	CDI + 6,0000 %	280	2	22/05/2 025	25/05/2 034	ROJEMAC	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16F016876 6	R\$ 20.000.000, 00	20	CDI + 5,3500 %	2	270	21/06/2 016	04/06/2 026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Coobrigaç ão, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16G06391 02	R\$ 7.707.130,1 0	23	IPCA + 9,0000 %	2	271	11/07/2 016	28/08/2 030	TEODORO E CAETANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigaç ão,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16D07190 82	R\$ 308.114.961 ,49	308	TR + 7,7151 %	2	268	22/04/2 016	10/04/2 031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigaç ão
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16D07190 79	R\$ 2.949.563.7 92,91	2949	TR + 7,7151 %	2	265	19/04/2 016	10/04/2 031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordina ção
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16J100754 1	R\$ 459.975.977 ,61	459	TR + 7,7151 %	2	278	21/10/2 016	10/10/2 031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigaç ão, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16J100754 3	R\$ 4.046.760.8 76,68	4046	TR + 7,7151 %	2	276	21/10/2 016	10/10/2 031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordina ção, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ	16J100754 2	R\$ 435.216.051 ,55	435	TR + 7,7151 %	2	279	21/10/2 016	10/10/2 031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

	ACAO											Coobrigaç ão
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16L012720 2	R\$ 190.000.000 ,00	190	CDI + 2,0000 %	2	281	21/12/2 016	12/12/2 031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16D07190 80	R\$ 402.181.266 ,15	402	TR + 7,7151 %	2	266	19/04/2 016	10/06/2 040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordina ção
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	16J100754 4	R\$ 2.022.310.5 50,02	2022	TR + 12,0000 %	2	277	21/10/2 016	10/10/2 051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo, Subordina ção
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17J010452 6	R\$ 166.500.000 ,00	166500	CDI + 1,5000 %	2	291	23/10/2 017	17/10/2 028	WT MORUMBI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio

												s, Fiança, Penhor
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17I015220 8	R\$ 27.203.630, 66	27203	IGPM + 10,0000 %	2	290	25/09/2 017	28/04/2 028	GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Coobrigaç ão, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17J010521 7	R\$ 18.500.000, 00	18500	CDI + 1,5000 %	2	292	23/10/2 017	15/10/2 029	WT MORUMBI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança, Penhor
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17L073509 8	R\$ 100.000.000 ,00	100000	IPCA + 5,4653 %	2	295	15/12/2 017	16/12/2 023	SÃO CARLOS	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17L074567 1	R\$ 26.141.047, 47	26	IGPM + 10,5000 %	2	294	08/12/2 017	28/11/2 023	DESTAQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigaç ão, Cessão Fiduciária de

												Direitos Creditorios
CR A	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA01600 02M	R\$ 100.000.000 ,00	10000	CDI	1	1	15/12/2 016	15/12/2 021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	17L090086 6	R\$ 19.516.231, 62	19	IGPM + 10,5000 %	2	297	22/12/2 017	28/11/2 023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18C08039 62	R\$ 41.310.000, 00	41	CDI + 1,8500 %	2	299	20/03/2 018	16/03/2 033	HSI PARALELA DI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18C08039 63	R\$ 41.310.000, 00	41	IPCA + 6,9000 %	2	300	20/03/2 018	16/03/2 033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,

Agente Fiduciário

Securitizadoras

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18C08039 97	R\$ 39.382.531, 55	39	CDI + 1,8500 %	2	301	20/03/2 018	16/03/2 033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	18C08039 98	R\$ 39.382.531, 55	39	IPCA + 6,9000 %	2	302	20/03/2 018	16/03/2 033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19C03392 04	R\$ 20.000.000, 00	20000	IGPM + 10,5000 %	2	304	29/03/2 019	10/04/2 027	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

												Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR A	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	CRA01900 33A	R\$ 360.000.000 ,00	360000	99,0000 % CDI	3	ÚNI CA	14/06/2 019	14/06/2 023	SLC	Adimplente	Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19C03392 02	R\$ 20.000.000, 00	20000	IGPM + 11,2754 %	2	305	29/03/2 019	10/10/2 033	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19C02405 54	R\$ 20.000.000, 00	20000	1,1%	2	306	28/03/2 019	15/03/2 034	SAO CARLOS II	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	19I027553 4	R\$ 41.738.979, 20	39	IPCA + 6,9000 %	2	308	19/09/2 019	16/03/2 033	EXPANSAO PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fiança
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L070990 7	R\$ 20.000.000, 00	20000	CDI + 3,6500 %	2	310	18/12/2 020	01/12/2 032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	20L071012 2	R\$ 40.000.000, 00	40000	IPCA + 7,0500 %	2	311	18/12/2 020	01/12/2 032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s, Fundo
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	12G00037 36	R\$ 130.000.330 ,00	382	109,5000 % CDI	2	183	03/07/2 012	28/12/2 020	ODEBRECHT	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA	22A01180 35	R\$ 194.500.000	194500	IPCA + 6,8000 %	2	312	10/01/2 022	31/12/2 036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária

	DE SECURITIZ ACAO		,00									de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s
CR I	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZ ACAO	22A01180 41	R\$ 149.500.000 ,00	149500	CDI + 2,8000 %	2	313	10/01/2 022	31/12/2 036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorio s

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 86000441-0711-4E1D-9D3B-738DC50532DB

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI CFL - Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização (Resultado Boo...

Cliente - Caso: 0

Envelope fonte:

Documentar páginas: 265

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

André Mouaccad Filho

Assinatura guiada: Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Itaim Bibi

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

amfilho@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 2804:14c:62:21c

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: André Mouaccad Filho

Local: DocuSign

06/08/2025 14:09:28

amfilho@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

BRUNO BIANCHESSI

bruno.bianchessi@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 31/07/2025 11:38:32

ID: 492b5b94-9f96-4865-b6c9-9cf01b27bcc5

Assinatura

DocuSigned by:

BRUNO BIANCHESSI

908A5212781C48B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 67.159.247.70

Registro de hora e data

Enviado: 06/08/2025 14:17:24

Visualizado: 06/08/2025 15:41:14

Assinado: 06/08/2025 15:41:58

Evelyn Chen Wu

evelyn.chen@virgo.inc

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/07/2025 15:12:23

ID: 6ed8a19e-9596-4f42-9032-881fb36c480c

Assinado por:

Evelyn Chen Wu

47F2CC8E91DA46C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.13.33.41

Enviado: 06/08/2025 14:17:23

Visualizado: 06/08/2025 15:12:14

Assinado: 06/08/2025 15:12:53

José Eduardo Gamboa Junqueira

jej@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB

G3

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 06/08/2025 15:00:23

ID: a7b039f8-61ba-4b12-9a78-e9b4529511ed

DocuSigned by:

José Eduardo Gamboa Junqueira

82CAE08FF53B4E9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.78

Enviado: 06/08/2025 14:17:24

Visualizado: 06/08/2025 15:00:23

Assinado: 06/08/2025 15:00:40

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
JULIANA MARIA DE MEDEIROS jmm@vortex.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 06/08/2025 14:43:42 ID: 1b4af65c-924b-4401-9abd-2743b02a4a4a	DocuSigned by: <i>JULIANA MARIA DE MEDEIROS</i> 40BF0900BAC74F5... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.224.99	Enviado: 06/08/2025 14:17:23 Visualizado: 06/08/2025 14:43:42 Assinado: 06/08/2025 14:44:01
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Filipe Andrade Filipe.Andrade@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 06/08/2025 14:17:23 Visualizado: 06/08/2025 16:27:17
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	06/08/2025 14:17:24
Entrega certificada	Segurança verificada	06/08/2025 14:43:42
Assinatura concluída	Segurança verificada	06/08/2025 14:44:01
Concluído	Segurança verificada	06/08/2025 15:42:00
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

ANEXO N

Aditamento à Escritura de Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CFL INC PAR S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora"):

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE 4330005006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) na respectiva página de assinaturas do presente instrumento; e

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora"):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto 162, bairro Butantã, CEP: 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página de assinaturas do presente instrumento;

III. e, ainda, na qualidade de fiador:

LUCIANO BOCORNY CORREA, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Luciano" ou "Fiador").

sendo a Devedora, a Securitizadora e o Fiador doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 04 de julho de 2025, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de*

Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A. ("Escritura de Emissão"), no âmbito da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Devedora, no valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), as quais serão objeto colocação privada para a Securitizadora ("Oferta" e "Colocação Privada");

- (ii) em 05 de agosto de 2025, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), no qual foi definido (a) a remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão); e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão), nas condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme definidos na Escritura de Emissão);
- (iii) nos termos da Cláusula 3.7.1. da Escritura de Emissão, as Partes desejam alterar determinadas cláusulas da Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e
- (iv) até a presente data, as Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas, de forma que inexistente a necessidade de realização da Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão) para aprovar o ora disposto ou aprovação societária adicional pela Devedora, pelo Fiador e/ou pela Securitizadora, conforme previsto na Cláusula 3.7.1. da Escritura de Emissão.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*" ("Aditamento"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Aditamento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos na Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso, exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme a Escritura de Emissão é interpretada.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) a necessidade de refletir na Escritura de Emissão tal resultado, as Partes acordam em alterar as Cláusulas 3.2.1, 3.3.1, 3.5.5, 3.7.1, 4.2.2. e 4.2.2.2 da Escritura de Emissão, que passam a vigorar com as seguintes redações que lhe são atribuídas abaixo:

"3.2.1. O valor total da Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderia ter sido, mas não foi diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termos da Cláusula 3.5.5 abaixo, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional."

(...)

*3.3.1. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures ("Quantidade"), em série única ("Debêntures"), observado que a Quantidade poderia ter sido, mas não foi, diminuída em até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A presente Escritura de Emissão foi objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima.*

(...)

3.5.5. No âmbito da Oferta, a Debenturista exerceu a opção de aumentar em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, ou seja, em 40.000 (quarenta mil) CRI ("CRI Adicionais"), no valor de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI objeto da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

(...)

3.7.1. O Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento

de Bookbuilding”), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração (conforme abaixo definido); e (ii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Antes da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), as Partes celebraram aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido), Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora, pelo Fiador, pela SPE ou pela Securitizadora, para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding.

(...)

4.2.2. Juros Remuneratórios das Debêntures: *As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 109,00% (cento e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding (“Remuneração”).*

(...)

“4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até *n*; e

p = 109,0000;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem *k*, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até *n*."

2.2. Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) a necessidade de refletir na Escritura de Emissão tal resultado, as Partes acordam em alterar os Anexos I e IV da Escritura de Emissão, que passam a vigorar com a redações que lhe são atribuídas no Anexo A ao presente Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, sendo transcritos no Anexo A ao presente Aditamento a versão consolidada da Escritura de Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão, que se aplicam ao Aditamento,

como se aqui estivessem transcritas.

4.2. As alterações à Escritura de Emissão pactuadas no presente Aditamento não implicam novação tampouco renúncia pelas Partes de qualquer de seus direitos e obrigações previstos na Escritura de Emissão, que ficam expressamente ratificados e confirmados, permanecendo em vigor e plenamente aplicáveis todos os demais termos e condições não expressamente alterados pelo presente Aditamento.

4.3. A Devedora deverá realizar o protocolo deste Aditamento (i) na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações e (ii) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio da Devedora ("Cartório de RTD"), em virtude da Fiança (conforme definida na Escritura de Emissão) prestada pelo Fiador, nos termos do artigo 130, inciso II, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. A Devedora deverá enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do presente Aditamento, contemplando o arquivamento na Junta Comercial e no Cartório de RTD, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial e/ou no Cartório de RTD, conforme o caso.

4.4. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

4.5. Este Aditamento é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.6. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.7. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Aditamento, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Aditamento, será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

4.8. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento de forma digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 06 de agosto de 2025.

(O restante da página intencionalmente deixada em branco)

(As assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.")

CFL INC PAR S.A.
Devedora

DecoSigned by

Assinado por: CESAR LUIS STANCIK 3871648019
CPF: 3871648019
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2023 | 15:22:29 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Infraconformidade
C: BR
Emissor: AC SyntegreID Multipla
B71348DCAF8A3E2

Nome:
Cargo:

DecoSigned by

Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA 74768376900
CPF: 74768376900
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2023 | 15:13:32 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC SyntegreID Multipla
76218BCE6A1D4C6E

Nome:
Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

DecoSigned by

Assinado por: BRUNO BIANCHI ROSSI 41080154033
CPF: 41080154033
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2023 | 15:40:58 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v3
399A52127F1C489

Nome:
Cargo:

DecoSigned by

Assinado por: EVELYN CHEN WU 1089554719
CPF: 1328584719
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2023 | 15:13:18 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v3
47F2C3C8E91C486E

Nome:
Cargo:

LUCIANO BOCORNY CORREA
Fiador

DecoSigned by

Assinado por: LUCIANO BOCORNY CORREA 74768376900
CPF: 74768376900
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2023 | 15:13:52 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC SyntegreID Multipla
76218BCE6A1D4C6E

ANEXO A

VERSÃO CONSOLIDADA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CFL INC PAR S.A.

[SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CFL INC PAR S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora"):

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social; e

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora" ou "Debenturista"):

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social;

III. e, ainda, na qualidade de fiador ("Fiador"):

LUCIANO BOCORNY CORREA, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 1018725349, expedida pela SSP-RS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001 ("Luciano" ou "Fiador").

sendo a Devedora, a Securitizadora e o Fiador doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE

(A) a Debenturista é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, dentre outros, a subscrição, integralização e a posterior securitização de créditos

imobiliários na forma do artigo 6º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

- (B)** os recursos decorrentes da integralização das Debêntures serão destinados para os Empreendimentos Destinação (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo;
- (C)** as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todos os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido);
- (D)** a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("CRI");
- (E)** os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160");
- (F)** as Partes têm ciência de que a Operação de Securitização (conforme definido abaixo) possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e
- (G)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas desta Escritura de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Vêm, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA I

AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 04 de julho de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida abaixo) da Oferta (conforme definida abaixo) e da outorga das Garantias Reais (conforme definida abaixo), bem como de seus termos e condições e (ii) a autorização à Diretoria da Companhia e da SPE (conforme definida abaixo) para praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta e à outorga das Garantias Reais, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.2. A Fiança, prestada pelo Fiador, está devidamente autorizada mediante a assinatura da presente Escritura de Emissão.

CLÁUSULA II REQUISITOS

A 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Devedora ("Emissão"), para colocação privada, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro da Emissão pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial e Publicação nos Jornais de Publicação

2.2.1. O Ato Societário da Devedora será arquivado na Junta Comercial, conforme disposto no inciso I do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do Ato Societário da Devedora, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados de seu respectivo arquivamento na Junta Comercial.

2.3. Arquivamento da presente Escritura e de eventuais aditamentos

2.3.1. A Devedora deverá realizar o protocolo da Escritura e de seus eventuais aditamentos (i) na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações e (ii) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio da Devedora ("Cartório de RTD"), em virtude da Fiança (conforme definida abaixo) prestada pelo Fiador, nos termos do artigo 130, inciso II, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. A Devedora deverá enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, da Escritura, contemplando o arquivamento na Junta Comercial e no Cartório de RTD, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial e/ou no Cartório de RTD, conforme o caso.

2.3.2. Caso a Devedora não providencie os registros previstos nesta Cláusula, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão promover tais registros, devendo a Devedora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros e publicações, mediante comunicação neste sentido. A eventual realização do registro ou publicação pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI não descaracterizará inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora, nos termos desta Escritura de Emissão.

2.4. Depósito para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. 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 a serem previstos no Termo de Securitização.

2.5. Forma e Comprovação de Titularidade

2.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, nos termos dos artigos 31 e 63 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Devedora se obriga a anotar no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora autenticado pela Junta Comercial, de forma a incluir a Securitizadora como titular das Debêntures e anotar as condições essenciais da Emissão.

2.5.3. A Devedora deverá, em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de envio de arquivo eletrônico (.pdf), cópia do termo de abertura do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e da respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures.

2.6. Constituição das Garantias Reais

2.6.1. A Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) será formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), que será registrado perante o cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de Florianópolis, localizado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no qual deverão ser registrados também os seus eventuais aditamentos, observados os prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

2.6.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, que será registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, no qual deverão ser registrados também os seus eventuais aditamentos, observados os prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

3.1. Número da Emissão

3.1.1. A Emissão objeto da presente Escritura constitui a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Devedora.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderia ter sido, mas não foi diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termos da Cláusula 3.5.5 abaixo, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

3.3. Número de Séries e Quantidade de Debêntures

3.3.1. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures ("Quantidade"), em série única ("Debêntures"), observado que a Quantidade poderia ter sido, mas não foi, diminuída em até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A presente Escritura de Emissão foi objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima.

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos

no **Anexo I** à presente Escritura, pela Devedora diretamente e/ou pelas empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, identificadas no Anexo I ("Empreendimentos Destinação", "Destinação de Recursos" e "SPEs Investidas", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI, em 19 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI.

3.4.2. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo I** desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 3.4.3 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.4.3. O **Anexo II** desta Escritura contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar esta Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

3.4.4. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI.

3.4.5. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 30 de janeiro de 2026, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo III** desta Escritura ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e

venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cópia das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas comerciais (conforme o caso) e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto nesta Escritura.

3.4.6. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

3.4.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

3.4.8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.4.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.4.9. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.4.10. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao

Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

3.4.11. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à Destinação de Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.4.12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.4.

3.4.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.4.15. A Devedora declara, nesta data, que é controladora das SPEs Investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Destinação, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas SPEs Investidas, nos termos da Cláusula 3.4.9 acima.

3.4.15.1. Os recursos referentes aos Empreendimentos Destinação, se for o caso, serão transferidos para as SPEs Investidas pela Devedora, a seu exclusivo critério, por meio de: (i) aumento de capital da SPE Investida (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC da SPE Investida; (iii)

operações de mútuo entre Emissora e SPE Investida; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

3.4.16. Para fins desta Cláusula 3.4, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Securitizadora.

3.5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.5.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, que, após tal subscrição, será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

3.5.2. A Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (a "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931").

3.5.3. A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM 60, e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei 14.430.

3.5.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão da Securitizadora, conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos

de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Qualificados (conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021), nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

3.5.5. No âmbito da Oferta, a Debenturista exerceu a opção de aumentar em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, ou seja, em 40.000 (quarenta mil) CRI ("CRI Adicionais"), no valor de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI objeto da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

3.5.6. A Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.5.7. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta da Securitizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.5.8. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora, o Fiador, a instituição intermediária ("Coordenador Líder") e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), (v) o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (vi) o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóvel e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia"); (vii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (ix) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (x) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação

poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.6. Colocação

3.6.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão não organizado.

3.6.2. A Emissão não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, podendo, no entanto, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos das Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.5.5 acima, o Valor Total da Emissão ser diminuído e a Quantidade ser diminuída, em ambos os casos, mediante o cancelamento de Debêntures. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, exceto pela possibilidade de exercício da Opção de Lote Adicional.

3.7. *Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos dos CRI (Procedimento de Bookbuilding).*

3.7.1. O Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração (conforme abaixo definido); e (ii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Antes da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), as Partes celebraram aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido), Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora, pelo Fiador, pela SPE ou pela Securitizadora, para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding.

3.8. Objeto Social da Devedora

3.8.1. A Devedora tem por objeto: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) gestão e administração de obras e empreendimentos; (iv) loteamento; (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

**CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

4.1. Características Básicas

4.1.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de julho de 2025 ("Data de Emissão").

4.1.2. Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Devedora e nem permutáveis por ações de outra sociedade.

4.1.3. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures será a Primeira Data de Integralização do CRI ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Primeira Data de Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização dos CRI.

4.1.4. Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, nos termos do Artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.5. Tipo e Forma: As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures.

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

4.1.7. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscientos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 17 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

4.2. Remuneração das Debêntures

4.2.1. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 109,00% (cento e nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, *over extra* grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), conforme definido no Procedimento de Bookbuilding ("Remuneração").

4.2.2.1. A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de

forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

p = 109,0000;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

4.2.2.3. Observações:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;
- (v) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis; e
- (vi) Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido ao "Fator DI" um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures.

4.2.3. Define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures.

4.2.4. Período de Ausência da Taxa DI: Observado o disposto na Cláusula 4.2.5 abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração das Debêntures, não sendo devidas quaisquer compensações

financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.2.5. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) dias da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar uma Assembleia Especial, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI deliberem, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures. Até a deliberação desse novo parâmetro, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e a Devedora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures.

4.2.6. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização das assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias especiais de titulares de CRI não serão realizadas, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures.

4.2.7. Na hipótese prevista na Cláusula 4.2.4 acima, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, a Devedora resgatará a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, na Data de Vencimento ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Especial ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), caso em que a taxa a ser utilizada para cálculo da Remuneração será equivalente à última Taxa DI divulgada, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Debenturista quando do referido resgate.

4.3. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário

4.3.1. O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento,

de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, conforme previsto no **Anexo VII** desta Escritura. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times TA$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Conforme acima definido;

TA_i = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexos VII desta Escritura.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo VII desta Escritura, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora e/ou por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 97597-2, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A (341) ("Conta da Securitizadora").

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.6.2. Para fins da presente Escritura, a expressão "Dia(s) Útil(eis)" significa, para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como (i) feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no Estado de São Paulo; (ii) feriados municipais no município de Porto Alegre e estaduais no Estado do Rio Grande do Sul e (iii) feriados municipais no município de Florianópolis, e estaduais

no Estado de Santa Catarina. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.7. Encargos Moratórios

4.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula VI desta Escritura, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.1. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Devedora ou pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e dessa Escritura, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, conforme o caso.

4.9. Preço de Subscrição, Prazo e Forma de Subscrição de Integralização

4.9.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo IV desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

4.9.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Primeira Data Integralização serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.10. Repactuação

4.10.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

4.11. Desmembramento

4.11.1. Não será admitido o desmembramento, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

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

4.12.1. Cessão Fiduciária: A **AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88032-005, inscrita no CNPJ sob nº 14.548.891/0001-20 ("SPE") constituirá cessão fiduciária sobre **(i)** os direitos creditórios oriundos das vendas das futuras unidades autônomas, e suas respectivas vagas de estacionamento, integrantes do empreendimento imobiliário em desenvolvimento denominado Oceana ("Empreendimento Imobiliário Oceana" e "Unidades", respectivamente), especificamente com relação *(i.a)* às parcelas únicas devidas pelos adquirentes com vencimento na entrega das chaves, a ser paga no ato da assinatura dos instrumentos de vistoria e aceite das unidades autônomas ("Parcelas de Chaves"), ainda que sejam objeto de adiantamento, e *(i.b)* às parcelas cujo pagamento seja devido posteriormente às Parcelas de Chaves ("Parcelas Pós Chaves"), os quais serão direcionados e depositados pela SPE diretamente na Conta Vinculada (conforme definido

no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária e observada, em especial, a liberação automática da Cessão Fiduciária das Parcelas Pós Chaves que forem objeto de adiantamento para fins de antecipação e pagamento antes das Parcelas de Chaves, conforme previsto nas Cláusulas 1.1.9 e 2.2.6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; e **(ii)** todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados no item (i) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devida à SPE com relação aos créditos mencionados no item (i) acima (em conjunto, os "Direitos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

4.12.2. Alienação Fiduciária de Imóvel: A SPE constituirá, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e demais disposições aplicáveis, a alienação fiduciária sobre as frações ideais correspondentes às Unidades, conforme matrículas individualizadas, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, localizado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina ("Cartório de RGI"), de propriedade da SPE, as quais serão descritas no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, as "Garantias Reais").

4.12.2.1. Após o pagamento da totalidade dos valores referentes a cada Unidade pelos adquirentes, a referida Unidade será liberada da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos prazos e termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.13. Garantia Fidejussória. O Fiador, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, prestam garantia fidejussória como principal pagador e devedor solidário com a Devedora, obrigando-se por todos os valores devidos pela Devedora em decorrência das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis ("Fiança" e, em conjunto com as Garantias Reais, as "Garantias"). A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, mediante notificação enviada pela Securitizadora por e-mail ao Fiador.

4.13.1. O Fiador expressamente reconhece que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelo Fiador com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

4.13.2. O Fiador expressamente renuncia 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, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

4.13.3. O Fiador não será liberado das obrigações aqui assumidas em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-lo de suas obrigações ou afetá-la, incluindo, mas não se limitando a, em razão de: **(a)** qualquer alteração dos termos e condições das

Debêntures acordados entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, nos termos da presente Escritura de Emissão; **(b)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia da Securitizadora e dos Titulares dos CRI contra a Devedora; e **(c)** qualquer objeção, oposição, limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar. A Fiança poderá ser excutada e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a inobservância dos prazos para execução da Fiança por parte do Agente Fiduciário não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito ou faculdade de execução da Fiança pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI.

4.13.4. Uma vez exercido o pagamento em função da Fiança, e devidamente liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, o Fiador sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Securitizadora e dos Titulares dos CRI 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. Não obstante, o Fiador se abstém de exigir e/ou demandar o pagamento dos créditos sub-rogados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Caso o Fiador receba qualquer valor da Devedora antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, o Fiador se obriga a repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

4.13.5. A Fiança é prestada em caráter irrevogável e irretratável, entrando em vigor na presente data e assim permanecendo até o pagamento total das Obrigações Garantidas.

4.13.6. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelo Fiador em decorrência da Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas pela Agente Fiduciário dos CRI, sempre em conformidade com os termos e procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, livres e líquidos, 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, devendo o Fiador pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que os Titulares dos CRI recebam, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.

4.13.7. Nas hipóteses de insolvência e/ou falecimento do Fiador, a Devedora deverá apresentar a Nova Garantia (conforme definida abaixo), sob pena de configuração de um Evento de Inadimplemento.

4.14. Liquidez e Estabilização

4.14.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato

de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.15. Fundo de Amortização

4.15.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

4.16. Classificação de Risco

4.16.1. Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

4.17. Tributação

4.17.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Securitizadora em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora à Securitizadora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.17.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, desde que não seja a responsável tributária. Adicionalmente, a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária (exceto caso a referida majoração ou cancelamento decorra exclusivamente da não realização da Destinação dos Recursos nos termos previstos desta Escritura de Emissão) que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares de CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Devedora aos Titulares de CRI, sendo certo, porém, que a Devedora deverá arcar com eventual descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, ou optar por realizar resgate antecipado das Debêntures, com seu consequente cancelamento.

CLÁUSULA V

RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E

AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

5.1.1. Não será admitido o resgate antecipado facultativo das Debêntures, exceto nas hipóteses previstas nas Cláusulas 4.2.7 e 4.17.2 acima, sendo certo que, nesse último caso, o resgate antecipado facultativo das Debêntures deverá ser realizado de forma que a Securitizadora receba todos os pagamentos líquidos de quaisquer tributos que venham a incidir sobre os CRI, de forma que a Devedora arcará com quaisquer encargos, tributos e/ou multas decorrentes da descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI.

5.2. Oferta de Resgate Antecipado

5.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado").

5.2.2. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (b) a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures a serem resgatadas, que deverá ser uma Data de Pagamento de Remuneração; (c) a forma e o prazo de manifestação à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora, no caso dos titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (d) a referência expressa de que o efetivo resgate antecipado das Debêntures pela Devedora estará condicionado à adesão da totalidade, ou de um número mínimo das Debêntures à Oferta de Resgate Antecipado, a ser definido pela Devedora, sendo certo que os CRI dos Titulares dos CRI que não aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo) não serão objeto de resgate; e (e) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI e a operacionalização do resgate antecipado facultativo das Debêntures ("Editais de Oferta de Resgate Antecipado").

5.2.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, por meio da divulgação de comunicado aos titulares dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI se manifestem individualmente acerca da sua

adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas no Edital de Oferta de Resgate Antecipado.

5.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

5.2.5. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.2.6. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta da Securitizadora. A Devedora deverá depositar na Conta da Securitizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do efetivo resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.2.7. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

5.2.8. Caso a quantidade de Debêntures aderentes à Oferta de Resgate Antecipado seja inferior à quantidade mínima de Debêntures estabelecida pela Devedora no Edital de Oferta de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures.

5.3. Amortização Extraordinária Facultativa

5.3.1. Não será admitida a amortização extraordinária facultativa das Debêntures.

5.4. Amortização Extraordinária Obrigatória

5.4.1. Após o cumprimento dos itens (i) a (vii) da cláusula 5.5.1. abaixo, os valores referentes aos Direitos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Vinculada, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, em cada Data de Pagamento da Remuneração deverão ser utilizados para a Amortização Extraordinária Obrigatória, a qual

será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

5.4.2. A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser, obrigatoriamente, uma Data de Pagamento de Remuneração.

5.5. Ordem e Prioridade de Pagamentos

5.5.1. A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados na Conta da Securitizadora dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (iv) pagamento de eventuais parcelas de remuneração em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (v) pagamento de eventuais parcelas de amortização em atraso das Debêntures (e respectivos encargos), se houver e, consequentemente, dos CRI;
- (vi) pagamento das parcelas de remuneração vincenda das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (vii) pagamento das parcelas de amortização vincenda das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (viii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures e, consequentemente, dos CRI; e
- (ix) liberação de recursos remanescentes à Conta de Livre Movimentação, após a liquidação do Patrimônio Separado e a quitação integral de todas as Obrigações Garantidas, conforme aplicável.

CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. São considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e, sujeito ao disposto nas Cláusulas (xiv). a 6.4. abaixo, a imediata exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto na Cláusula 4.2.2.1. desta Escritura, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura, incluindo os Encargos Moratórios, bem como todas as despesas e demais custos envolvidos na manutenção das Debêntures, se houver, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada um deles, um “Evento de Inadimplemento”).

6.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.2 abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento, observado o prazo de cura específico, se houver;
- (ii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia;
- (iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (“Controladora”), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora (“Controlada”), ou por eventuais sociedades que venham a ser coligadas da Devedora (“Coligada”);
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura e/ou dos Contratos de Garantia;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, da SPE e/ou das Controladas, exceto pela extinção de Controladas após o atingimento do propósito específico previsto no objeto social de cada Controlada, considerando para tanto a alienação e/ou venda da totalidade do empreendimento imobiliário de titularidade da respectiva Controlada; (b) decretação de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer

Controladora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (e) pedido de (e.i) recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, da SPE, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou (e.ii) tutela cautelar preparatória ou medidas antecipatórias, independente do deferimento, com efeitos de recuperação judicial e/ou de recuperação extrajudicial ou, ainda, conciliação ou mediação antecedente ao processo de recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento ou de sua concessão pelo juiz competente, em qualquer caso, formulado pela Devedora, pela SPE, por qualquer Controladora e/ou por qualquer Controlada, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação"), observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, exceto se (a) realizada entre sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora; e, cumulativamente, o controle da Devedora permaneça, direta ou indiretamente, com o Fiador; ou (c) uma oferta pública, envolvendo a venda de ações ao público em geral, incluindo um IPO, ofertas públicas subsequentes (follow-ons) e vendas secundárias de ações (no âmbito de uma oferta pública);

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário indireto da Devedora e/ou da SPE, pelos atuais controladores da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário indireto, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que eventual novo acionista da Devedora deverá estar cumprindo integralmente a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção, e, em qualquer caso, o controle da Devedora deverá permanecer, direta ou indiretamente, com o Fiador;

(viii) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou das Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e/ou valor equivalente em outras moedas;

(ix) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, desde que a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que o descumprimento não

pecuniário somente será considerado para fins desse item (ix) caso a Devedora tenha sido comunicada sobre o respectivo descumprimento e observados os prazos de cura aplicáveis;

(x) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos;

(xi) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xii) em caso de insolvência, incapacidade, prisão ou morte do Fiador, exceto se, no prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal fato, a Devedora apresentar uma ou mais possibilidades de substituição da Fiança do Fiador ("Nova Garantia") e tal Nova Garantia seja aprovada por meio de Assembleia Especial, observados os prazos e quóruns previstos no Termo de Securitização.

6.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3 abaixo:

(i) inclusão da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou Controladas no Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;

(iii) alteração do objeto social da Devedora e/ou da SPE, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora e/ou da SPE;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador nesta Escritura e/ou nos Contratos de Garantia eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;

(v) inadimplemento, pela Devedora, pela SPE, pelo Fiador e/ou por qualquer Controlada, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual

ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vi) protesto de títulos contra a Devedora, a SPE e/ou contra o Fiador, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da intimação da Devedora, da SPE e/ou do Fiador, conforme o caso: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial, ou (iv) for validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro;

(vii) inadimplemento de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou administrativa definitiva, que não esteja sendo objeto de contestação judicial para a qual tenha sido concedido efeito suspensivo, contra a Devedora, a SPE, o Fiador e/ou as Controladas, não sanada em 15 (quinze) Dias Úteis e que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(viii) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora e/ou da SPE, que resulte na perda efetiva, pela Devedora e/ou pela SPE, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora e/ou da SPE;

(ix) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou pela SPE, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora e/ou da SPE, conforme o caso, conforme apurado nas últimas informações contábeis consolidadas divulgadas pela Devedora ou pela SPE, conforme o caso. Estão excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora e/ou da SPE, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora e/ou da SPE;

(x) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pela SPE e/ou pelo Fiador nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xi) contratação, pela SPE, de dívidas, empréstimos, financiamentos ou mútuos, na qualidade de devedora, e a outorga de garantias fidejussórias a favor de terceiros, inclusive partes relacionadas;

(xii) descumprimento, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, do Índice de Liquidez Geral ("ILG"), apurado conforme metodologia de cálculo prevista abaixo, que deverá ser superior ou igual a 1,30 (um inteiro e trinta centésimos), apurado mensalmente pela Securitizadora com base em dados gerenciais enviados pela Devedora à Securitizadora, acompanhados de memória de cálculo, todo dia 20 (vinte) ("Data de

Verificação do ILG”);

Índice de Liquidez Geral = [Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana + Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana + (0,50 x Estoque do Oceana)] / saldo devedor dos CRI

Para fins dessa Escritura de Emissão:

“**Índice de Liquidez Geral**” significa, para cada período de verificação, o resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana (a.2) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana; (a.3) 0,50 x Estoque do Oceana pelo (b) saldo devedor dos CRI do respectivo período;

Sendo que:

“**Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana**” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento até a verificação da Entrega das Chaves.

“**Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana**” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, a receita total proveniente das vendas das Unidades do Empreendimento após a verificação da Entrega das Chaves.

“**Estoque do Oceana**” significa, com base nos dados gerenciais enviados mensalmente pela Devedora, o valor total correspondente às Unidades ainda não vendidas.

(xiii) pagamento, pela SPE, de dividendos, juros sobre capital próprio, resgate ou amortização de ações ou qualquer outro pagamento e/ou distribuições aos acionistas, exceto (a) por eventuais distribuições que tenham por finalidade exclusiva a compensação de eventuais créditos a serem detidos pela SPE contra a Devedora, em razão da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Cláusula 5.4 acima, ou (b) caso observado, de forma cumulativa, os seguintes requisitos:

- a. A Devedora, a SPE e o Fiador devem estar adimplentes com todas as obrigações, pecuniárias ou não, assumidas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia; e
- b. O resultado da divisão da soma de (i) Parcelas Pós Chaves dos Recebíveis do Oceana e (ii) Parcelas Chaves dos Recebíveis do Oceana dividida pelo saldo devedor dos CRI na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,10x (um inteiro e dez centésimos);
- c. O resultado da divisão de (a) soma de (a.1) Saldo de caixa da SPE e (a.2) Parcelas

Pré Chaves dos Recebíveis do Oceana pelo (b) Custo a Incorrer SPE Oceana apurado na última Data de Verificação do ILG anterior à data da respectiva distribuição de recursos aos acionistas deverá ser igual ou superior a 1,20x (um inteiro e vinte centésimos);

Para fins dessa Escritura de Emissão:

“Custo a Incorrer SPE Oceana” significa, o custo total para realização das obras de desenvolvimento e implementação do Empreendimento Imobiliário Oceana, conforme apurado pela Devedora e verificado pela Securitizadora mediante apresentação de memória de cálculo pela Devedora, sendo certo que o Custo a Incorrer SPE Oceana na data de assinatura desta Escritura de Emissão é de R\$ 508.464.115,42 (quinhentos e oito milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, cento e quinze reais, e quarenta e dois centavos); e

Para fins de clareza, a Devedora e a SPE não possuem a obrigatoriedade de observância dos índices mencionados neste item (xiii) ao longo da vigência da Emissão. Tais índices somente deverão ser observados e comprovados à Securitizadora no caso previsto neste item (xiii).

(xiv) Não manutenção, pela Devedora, por todo o período de vigência dos CRI, da relação entre (i) a Dívida Líquida Consolidada da Devedora (conforme definida abaixo) somada à Dívida Líquida da LBC (conforme definida abaixo) e à Dívida Líquida da LT (conforme definida abaixo) e (ii) o Patrimônio Líquido da Devedora (conforme definido abaixo) (“DL/PL”) em patamar inferior a 50% (cinquenta por cento), apurada anualmente pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora, acompanhados de memória de cálculo, em até 05 (cinco) dias após o envio dos documentos para aferição.

Para fins dessa Escritura de Emissão

“Dívida Líquida Consolidada da Devedora” significa (i) o saldo devedor atualizado das debêntures da Devedora, subtraindo (ii) a posição consolidada do caixa da Devedora.

“Dívida Líquida da LBC” significa o saldo devedor atualizado de Nota Comercial emitida pela LBC Investimentos e Participações Ltda., o qual constitui lastro de uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

“Dívida Líquida da LT” significa o somatório de curto e longo prazos (a) dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras da LT Investimentos e Participações Ltda.; (b) dos empréstimos e financiamentos da LT Investimentos e Participações Ltda contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures ou instrumentos similares no mercado de capitais, tudo em

conformidade com as práticas contábeis vigentes.

“Patrimônio Líquido da Devedora” significa o total do Patrimônio Líquido da Devedora.

6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.5 abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Especial.

6.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1 acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

6.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Especial visando deliberar acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização.

6.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Especial referida na Cláusula 6.3 acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Especial.

6.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta da Securitizadora o valor descrito na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte

ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

CLÁUSULA VII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DO FIADOR

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, a Devedora, compromete-se a, adicionalmente, cumprir todas as obrigações abaixo reproduzidas:

- (i) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, as seguintes informações e documentos:
 - (a) dentro do prazo estabelecido por legislação e regulamentação vigentes ou em até 10 (dez) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
 - (b) em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, declaração firmada por representantes legais da Devedora, substancialmente nos termos do **Anexo V** à presente Escritura, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (c) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Devedora perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura;
 - (c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

- (d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora relacionada a um Evento de Inadimplemento;
 - (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante razoavelmente evidenciado na situação reputacional da Devedora, do Fiador e/ou da SPE; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora, da SPE e/ou do Fiador e que impacte a capacidade da Devedora e/ou do Fiador de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura ("Efeito Adverso Relevante"); e
 - (f) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, informações e/ou documentos acerca da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou da Emissão que venham a ser solicitados pela Securitizadora e desde que não estejam sujeitos a sigilo ou confidencialidade.
- (iii) manter órgão para atender à Securitizadora ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
 - (iv) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
 - (v) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
 - (vi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;
 - (vii) sem prejuízo do disposto na alínea "vi" acima, cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável ao exercício de suas atividades, incluindo, mas não se limitando, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) as ordens exequíveis emanadas de autoridades competentes ("Legislação Socioambiental"), bem como zelar para que as Controladas evitem e corrijam eventuais danos socioambientais, monitorem suas atividades e adotem, sempre que aplicável, as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos apurados, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo

questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas, bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(viii) cumprir e zelar para que as Controladas e seus respectivos administradores, empregados e agentes, no exercício de suas funções, bem como suas Controladoras, cumpram, toda e qualquer lei que trata de corrupção aplicável a tais entidades, incluindo (sem limitação) a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção"), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que (1) adota políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; (2) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (3) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(ix) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de inquérito ou outra investigação de qualquer natureza (cível, administrativo, criminal ou sancionador) sobre violação das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou por qualquer de as Controladas; ou (ii) instauração de processo administrativo ou ação cível de improbidade administrativa, para apurar violações das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou por qualquer das Controladas; ou (iii) o recebimento de denúncia criminal pelo Judiciário em face de representantes da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de as Controladas referente a violações das Leis Anticorrupção;

(x) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, sobre eventual atuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e à segurança ocupacional que resultem em um Efeito Adverso Relevante, bem como relacionadas ao incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e crimes ambientais;

(xi) manter em relação a si e fazer com que as Controladas mantenham, 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 respectivas atividades exceto por aquelas, alternativamente, (1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante, (2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (3) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou (4) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão, sendo certo que a Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre o descumprimento desta obrigação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua ciência sobre a revogação, cancelamento ou suspensão;

(xii) adotar, durante o período de vigência das Debêntures, medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho, nos termos dos itens (iii), (v), (vi) e (vii) acima, entre outros;

(xiii) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Devedora;

(xiv) cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, de boa-fé, a Devedora esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo;

(xv) notificar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Devedora ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Debêntures;

(xvi) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários no exercício de suas respectivas funções, e agindo em benefício da Devedora, a realizar, em benefício próprio, para a Companhia ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, crime de tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xvii) convocar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos investidores do CRI e, conseqüentemente, da Securitizadora, caso a Securitizadora deva fazer, nos termos

desta Escritura, mas não o faça no prazo aplicável;

(xviii) publicar o Ato Societário da Devedora no jornal “*Valor Econômico*” e na respectiva página de tal jornal na rede mundial de computadores (“Jornal de Publicação”), conforme disposto no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xix) enviar em até 2 (dois) Dias Úteis antes da Data de Verificação do ILG os Documentos de Verificação ILG.

7.2. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, o Fiador compromete-se a, adicionalmente, cumprir todas as obrigações abaixo reproduzidas:

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

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pelo Fiador relacionada a um Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante;

(ii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(iii) sem prejuízo do disposto na alínea “ii” acima, cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável ao exercício de suas atividades, incluindo, mas não se limitando a Legislação Socioambiental, bem como zelar para que a Devedora e as Controladas da Devedora evitem e corrijam eventuais danos socioambientais, monitorem suas atividades e adotem, sempre que aplicável, as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos apurados, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas,

bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(iv) cumprir toda e quaisquer Leis Anticorrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que, conforme aplicável (1) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (2) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (3) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(v) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de inquérito ou outra investigação de qualquer natureza (cível, administrativo, criminal ou sancionador) sobre violação das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou por qualquer das Controladas; ou (ii) instauração de processo administrativo ou ação cível de improbidade administrativa, para apurar violações das Leis Anticorrupção por parte da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou por qualquer das Controladas; ou (iii) o recebimento de denúncia criminal pelo Judiciário em face de representantes da Devedora, da SPE, do Fiador e/ou de as Controladas referente a violações das Leis Anticorrupção;

(vi) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, sobre eventual atuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e à segurança ocupacional que resultem em um Efeito Adverso Relevante, bem como relacionadas ao incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e crimes ambientais;

(vii) cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo nos casos em que, de boa-fé, o Fiador esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo; e

(viii) notificar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a capacidade de pagamento da Fiança aqui prevista.

CLÁUSULA VIII

DESPESAS

8. Despesas

8.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat e o montante necessário para a constituição do constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão descontados pela Securitizadora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

8.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI a esta Escritura, as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures:

- (i) taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
- (ii) remuneração da Securitizadora (a) referente à emissão dos CRI no valor descrito no Anexo VI; e (b) referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor descrito no Anexo VI; sendo que ambas serão pagas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, a ser descontada pela Securitizadora do repasse de valores devido em função do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos. As demais parcelas devidas no item (b) acima, serão pagas mensalmente;
- (iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, será acrescida dos devidos tributos;
- (iv) remuneração do Agente de Liquidação (conforme definido no Termo de Securitização), serão devidas parcelas anuais descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA., será acrescido dos devidos tributos;
- (v) remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) parcela única de implantação no valor descrito no Anexo VI; (b) parcelas anuais conforme descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da

Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. Todas estas parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, serão acrescidas dos devidos tributos; e

(vi) remuneração inicial da Instituição Custodiante referente à implantação e registro da CCI, a parcela descrita no Anexo VI; (b) referente à custódia das CCIs, a parcela descrita no Anexo VI.

8.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI desta Escritura, e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora:

(i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor conforme descrito no Anexo VI ("Taxa de Administração"), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, 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, devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, e as demais serão pagas no dia 16 (dezesesseis) de cada mês ou próximo Dia Útil, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(ii) Ainda, será devida remuneração recorrente à Securitizadora equivalente a (a) R\$1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de covenants com base em demonstrações financeiras; (b) R\$1.000,00 (mil reais) por hora homem após liquidação; (c) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais de gestão, além de custos e demais despesas atreladas a qualquer ação judicial, por nova ação judicial envolvendo a Devedora e que também venha a envolver a Virgo no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (d) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, mais o custo de auditoria jurídica e financeira da nova carteira.

(iii) remuneração do Escriturador (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a parcelas anuais no valor conforme descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento 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. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Primeira Data de Integralização e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos

subsequentes;

(iv) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia da CCI, em parcelas anuais no valor conforme descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(v) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, parcelas anuais no valor conforme descrito no Anexo VI, devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do item (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item "(v)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor conforme descrito no Anexo VI, por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor conforme descrito no Anexo VI por semestre, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação do CRI. A referida

despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(viii) remuneração do Agente de Liquidação (conforme definido no Termo de Securitização), em parcelas anuais no valor conforme descrito no Anexo VI, acrescidos dos devidos tributos;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(x) averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Operação, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso.

8.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

8.1.4. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à

Devedora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

8.1.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, observado o disposto na Cláusula 9.2.3 abaixo, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, mediante solicitação prévia da Securitizadora, diretamente à Devedora, para o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis.

8.1.6. As despesas, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

8.1.7. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.1.8. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

8.1.9. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.1.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Securitizadora, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.11. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora na qualidade de emissora dos CRI.

8.1.12. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da Cláusula 8.1.1 acima, será devido pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação para a Securitizadora.

8.1.13. 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 o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

8.1.14. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.1.15. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.16. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do “Fundo de Despesas” que será constituído na Conta da Securitizadora no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

8.2.2. Os recursos depositados na Conta da Securitizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário (conforme definido no

Termo de Securitização) a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Termo de Securitização) e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

8.2.3. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

8.2.4. No prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta da Securitizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

8.2.5. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total da Emissão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

8.2.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

8.2.8. Os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.2.9. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.2.10. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

8.2.11. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta da Securitizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta da Securitizadora, à conta nº 31116-6, agência nº 3115, mantida junto ao Banco 341 (Itaú) ("Conta de Livre Movimentação"), de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

8.2.12. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA IX

ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista", "Assembleias Gerais" ou "Assembleias") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre

matéria de interesse da Securitizadora.

9.1. Convocação

9.1.1. Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Devedora ou pela Securitizadora.

9.1.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de titulares de CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de titulares de CRI e 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.1.3. A convocação deverá observar os procedimentos abaixo:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação da Devedora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da Assembleia Especial.

9.1.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Securitizadora, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.1.5. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Devedora e a Debenturista.

Quórum de Instalação

9.1.6. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Securitizadora.

9.2. Mesa Diretora

9.2.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Securitizadora ou por qualquer pessoa por ela indicada.

9.3. Quórum de Deliberação

9.3.1. Exceto se previsto de outra forma neste instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, conforme o caso, em segunda convocação.

9.3.2. A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.1.2. acima, observados os termos da Cláusula 6.3 acima, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.3. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 9.3.1. acima:

- (i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura; e
- (ii) as alterações relativas: (i) à redução da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.2. desta Escritura; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos nesta Escritura, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula IX; (v) às Garantias Reais; e/ou (vi) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula VI desta Escritura em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, **(i)** 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.
- (iii) os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em

Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.4. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação;

9.3.5. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.6. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação de voto dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.3.7. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 9.3.5 acima, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

9.3.8. A Securitizadora, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

9.4. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

9.4.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Devedora, enquanto nas assembleias convocadas pelos Titulares dos CRI, a presença dos representantes legais da Devedora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Securitizadora e aprovada pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.4.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.4.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.4.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA X

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA E DO FIADOR

10.1. A Devedora e o Fiador, conforme o caso, declaram e garantem à Securitizadora, de forma individual e solidária, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (i) a Devedora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
- (ii) o Fiador é maior de 18 (dezoito) anos e é plenamente capaz de todos e quaisquer atos da vida civil, não havendo contra ele qualquer interdição, curadoria, cautela ou outra medida judicial ou extrajudicial que o impeça de manifestar sua vontade e celebrar quaisquer negócios jurídicos com terceiros;
- (iii) a Devedora está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iv) os representantes legais que assinam esta Escritura e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) esta Escritura, os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) exceto pelo disposto nesta Escritura e nos demais Documentos da Operação, pelo registro do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial, pelo registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos no Cartório de RTD, nenhuma aprovação, autorização,

consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta;

(vii) a celebração, os termos e condições desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Devedora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) inadimplemento nem vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou o Fiador sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora, o Fiador e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora, o Fiador e/ou qualquer de seus ativos;

(viii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e não tem conhecimento sobre a ocorrência ou existência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Efeito Adverso Relevante;

(ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

(x) todas as informações prestadas pela Devedora e pelo Fiador por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xi) os documentos e informações fornecidos pela Devedora e pelo Fiador no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures;

(xii) as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xiii) desde as últimas informações financeiras da Companhia, não houve qualquer Efeito Adverso Relevante ou ocorreu qualquer operação relevante envolvendo a Devedora fora do curso normal de seus negócios;

(xiv) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos

órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados;

(xvi) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo;

(xvii) possui, assim como as Controladas, 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, alternativamente, (1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante; (2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (3) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, (4) cuja ausência não impeça a continuidade das suas atividades, ou (5) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão;

(xviii) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental sobre não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e na legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xix) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, exceto por (i) aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; e/ou (ii) matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas ou tenham sido imediatamente remediados, sendo certo que as exceções previstas nos itens (i) e (ii) acima não se aplicam com relação às matérias relacionadas a crime ambiental e não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas, bem como com relação à legislação trabalhista e social relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xx) cumpre e zela para que as Controladas e respectivos administradores e empregados, todos estes no exercício de suas respectivas funções, cumpram as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (i) adota programa de

integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; e (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Companhia para contratação, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, envidando seus melhores esforços de forma a instruí-los a não praticar qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente; e

(xxi) não tem conhecimento (a) de descumprimento pela Devedora ou pelas Controladas de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental instaurado em face da Devedora ou das Controladas que, em qualquer dos casos deste inciso, (i) possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar adversamente esta Escritura, a Emissão ou a Oferta.

10.2. Legislação Socioambiental: A Devedora e o Fiador declaram, nesta data, que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, bem como respeitam e cumprem o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.

CLÁUSULA XI DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Devedora ou para o Fiador:

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008

Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001

Porto Alegre/RS

At.: Luciano Bocorny Correa e Lenita Teixeira de Almeida Campos

Tel.: (51) 3018-6500

E-mail: luciano@cfl.com.br;
rafael.fontoura@cfl.com.br;
juliano.bomfim@cfl.com.br;

lenita.campos@cfl.com.br;
frederico.bernardi@cfl.com.br;

**Para a Securitizadora:
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

11.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima, ou ainda por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11.1.3. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste instrumento, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

11.2. Renúncia

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora e/ou do Fiador previstas nesta Escritura, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá

novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora e/ou do Fiador nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Disponibilização aos Investidores

11.3.1. A Devedora e o Fiador autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora e pelo Fiador, sendo que a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual.

11.4. Monitoramento de Riscos

11.4.1. A Devedora e o Fiador autorizam a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

11.5. Reconhecimento de Recursos

11.5.1. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

11.6. Lei Aplicável

11.6.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.7. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

11.7.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III e do §4º do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.8. Indenização

11.8.1. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, despesas e/ou perdas e danos de natureza direta, decorrentes exclusivamente de atos praticados por dolo da Devedora, que venha a comprovadamente sofrer, consoante decisão judicial transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente, relacionados a: **(i)** declaração inverídica,

incorreta ou falsa prestada pela Devedora nos Documentos da Operação ou **(ii)** demandas, ações ou processos judiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários; inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses da Securitizadora, incluindo honorários advocatícios razoáveis de eventual patrono da Securitizadora para defesa de seus direitos.

11.8.2. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas; ou **(ii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa grave ou dolo por parte da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

12.8.3. O pagamento da indenização acima será realizado pela Devedora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

11.8.3. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora os montantes restituídos.

11.8.4. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente deste instrumento.

11.9. Irrevogabilidade e Sucessores

11.9.1. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

11.10. Independência das Disposições da Escritura

11.10.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.11. Cômputo dos Prazos

11.11.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto nesta Escritura, os prazos estabelecidos na presente Escritura serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

11.12. Assinatura Eletrônica

11.12.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

11.12.2. Esta Escritura produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

11.13. Foro

11.13.1. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Fim da Consolidação, seguem anexos à Consolidação.)

ANEXO I

EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO

Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite- se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Lastro	Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Imóvel Lastro conforme cronograma semestral constante do Anexo II a esta Escritura (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures da presente Emissão dividido por Imóvel Lastro (*)
Oceana	Aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	508.464.115,42	200.000.000,00	100%
Total	-	531.939,088,48	23.474.973,00	508.464.115,42	0,00	200.000.000,00	200.000.000	100%

⁽¹⁾ Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

ANEXO II
CRONOGRAMA

	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)									
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
TOTAL		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
200.000.000,00	200.000.000,00	0,00	28.000.000,00	64.000.000,00	92.000.000,00	16.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO

Denominação do Empreendimento	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Lastro Recursos						
Total Utilizado No Semestre						
Total Devido						

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Emissora:

CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("Junta Comercial") sob o NIRE nº 43300065006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora").

Características da Emissão

*Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) em 15 de julho de 2025 ("**Emissão**"), sendo*

nos termos do:

*"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.", celebrado em 04 de julho de 2025 entre a Emissora e a Securitizadora ("**Escritura de Emissão**").*

A Emissão é realizada e a Escritura de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 04 de julho de 2025 ("Ato Societário da Emissora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão), da Oferta (conforme definida na Escritura de Emissão) e da outorga das Garantias Reais (conforme definida na Escritura de Emissão), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora e da SPE (conforme definida na Escritura de Emissão) para praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta e à outorga das Garantias Reais, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto

no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos da Escritura de Emissão ("**Créditos Imobiliários**").

A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) emissão da Securitizadora ("**CRI**") em relação aos quais as Debêntures serão vinculadas como lastro ("**Operação de Securitização**") por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*", celebrado em 04 de julho de 2025, conforme aditado, entre a Securitizadora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada a exercer as funções de agente fiduciário ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), conforme aditado, nos termos da Resolução CVM 60.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados ("**Titulares dos CRI**"), conforme definidos nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), para o montante total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Oferta**").

Identificação do Subscritor

Nome: Virgo Companhia Securitizadora		Tel.: (11) 3320-7474	
Endereço: Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162		E-mail: atendimento@virgo.inc	
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	CPF/CNPJ: 08.769.451/0001-08

Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A
Doc. de Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas: 200.000 (duzentas mil)	Série das Debêntures Subscritas: Única	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para as Debêntures

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora.	
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 previstas na Escritura de Emissão.	Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, 06 de agosto de 2025.	São Paulo, 06 de agosto de 2025.
CFL INC PAR S.A.	VIRGOCOMPANHIA SECURITIZADORA

ANEXO V

MODELO DA DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

À

VIRGO COMPANHIA SECURITIZADORA

A **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("**Junta Comercial**") sob o NIRE nº 43300065006 ("**Devedora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por meio desta, declara a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, 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 sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*" celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("**Escritura**"), que nesta data:

- (i) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura;
- (ii) não há Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura) em curso; e
- (iii) não há descumprimento em curso de obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora nos termos da Escritura, perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

Sendo o que cumpria para o momento, a Devedora se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos e subscreve-se.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

CFL INC PAR S.A.

ANEXO VI

TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00	R\$ -	R\$ 14.169,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	R\$ -	R\$ 2.830,00	0,00%
B3 CETIP	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 49.000,00	0,00%	R\$ 49.000,00	R\$ -	R\$ 49.000,00	0,02%
B3 CETIP	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00	R\$ -	R\$ 2.000,00	0,00%
B3 CETIP	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 4.915,00	0,00%	R\$ 4.915,00	R\$ -	R\$ 4.915,00	0,00%
IBBA	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o Contrato de Distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	R\$ -	R\$ 22.136,14	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 2.800,00	9,65%	R\$ 3.099,06	R\$ -	R\$ 3.099,06	0,00%
Machado Meyer	Assessor Legal	FLAT	R\$ 155.000,00	9,25%	R\$ 170.798,90	R\$ -	R\$ 170.798,90	0,09%
Cescon	Assessor Legal	FLAT	R\$ 165.000,00	9,25%	R\$ 181.818,18	R\$ -	R\$ 181.818,18	0,09%
Vortex	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	R\$ -	R\$ 4.780,69	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	R\$ -	R\$ 17.927,57	0,01%

Vortex	Escriturador dos CRI	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortex	Agente de Liquidação	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00%
Vortex	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,01%
Vortex	Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
Vortex	Agente de Liquidação	ANUAL	R\$ 2.400,00	9,65%	R\$ 2.656,34	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
Vortex	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	9,65%	R\$ 5.534,03	R\$ 5.534,03	R\$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.944,50	14,25%	R\$ 4.600,00	R\$ 4.600,00	R\$ -	0,00%
Vortex	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 2.656,34	R\$ -	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 2.800,00	9,65%	R\$ 3.099,06	R\$ 37.188,72	R\$ -	0,02%
A definir*	Conta Vinculada	MENSAL	R\$ 0,00	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 73,00	0,00%	R\$ 73,00	R\$ 876,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ -	0,00%
B3 CETIP	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 3.780,00	0,00%	R\$ 3.780,00	R\$ 45.360,00	R\$ -	0,02%
B3 CETIP	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 1.600,00	0,00%	R\$ 1.600,00	R\$ 19.200,00	R\$ -	0,01%
Total					R\$ 534.802,12	R\$ 142.249,87	R\$ 491.163,08	0,32%

*A contratação da Conta Vinculada será posteriormente a data de liquidação conforme cls. 2.2.1 do Contrato de Cessão Fiduciária.

ANEXO VII

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	15/08/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	15/09/2025	0,0000%	SIM	NÃO
3	15/10/2025	0,0000%	SIM	NÃO
4	17/11/2025	0,0000%	SIM	NÃO
5	15/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
6	15/01/2026	0,0000%	SIM	NÃO
7	18/02/2026	0,0000%	SIM	NÃO
8	16/03/2026	0,0000%	SIM	NÃO
9	15/04/2026	0,0000%	SIM	NÃO
10	15/05/2026	0,0000%	SIM	NÃO
11	15/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
12	15/07/2026	0,0000%	SIM	NÃO
13	17/08/2026	0,0000%	SIM	NÃO
14	15/09/2026	0,0000%	SIM	NÃO
15	15/10/2026	0,0000%	SIM	NÃO
16	16/11/2026	0,0000%	SIM	NÃO
17	15/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
18	15/01/2027	0,0000%	SIM	NÃO
19	15/02/2027	0,0000%	SIM	NÃO
20	15/03/2027	0,0000%	SIM	NÃO
21	15/04/2027	0,0000%	SIM	NÃO
22	17/05/2027	0,0000%	SIM	NÃO

23	15/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
24	15/07/2027	0,0000%	SIM	NÃO
25	16/08/2027	0,0000%	SIM	NÃO
26	15/09/2027	0,0000%	SIM	NÃO
27	15/10/2027	0,0000%	SIM	NÃO
28	16/11/2027	0,0000%	SIM	NÃO
29	15/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
30	17/01/2028	0,0000%	SIM	NÃO
31	15/02/2028	0,0000%	SIM	NÃO
32	15/03/2028	0,0000%	SIM	NÃO
33	17/04/2028	0,0000%	SIM	NÃO
34	15/05/2028	0,0000%	SIM	NÃO
35	16/06/2028	0,0000%	SIM	NÃO
36	17/07/2028	0,0000%	SIM	NÃO
37	15/08/2028	0,0000%	SIM	NÃO
38	15/09/2028	0,0000%	SIM	NÃO
39	16/10/2028	0,0000%	SIM	NÃO
40	16/11/2028	0,0000%	SIM	NÃO
41	15/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
42	15/01/2029	0,0000%	SIM	NÃO
43	15/02/2029	0,0000%	SIM	NÃO
44	15/03/2029	0,0000%	SIM	NÃO
45	16/04/2029	0,0000%	SIM	NÃO
46	15/05/2029	0,0000%	SIM	NÃO
47	15/06/2029	0,0000%	SIM	NÃO
48	16/07/2029	0,0000%	SIM	NÃO

49	15/08/2029	0,0000%	SIM	NÃO
50	17/09/2029	0,0000%	SIM	NÃO
51	15/10/2029	0,0000%	SIM	NÃO
52	16/11/2029	0,0000%	SIM	NÃO
53	17/12/2029	100,0000%	SIM	NÃO

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: C4ACDF00-D5EE-407E-8AED-7C5896C06110

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI CFL - Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão (Resultado Book) ...

Cliente - Caso: 0

Envelope fonte:

Documentar páginas: 78

Assinaturas: 5

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

André Mouaccad Filho

Assinatura guiada: Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Itaim Bibi

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

amfilho@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 2804:14c:62:21c

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: André Mouaccad Filho

Local: DocuSign

06/08/2025 14:18:41

amfilho@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

BRUNO BIANCHESSI

bruno.bianchessi@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 31/07/2025 11:38:32

ID: 492b5b94-9f96-4865-b6c9-9cf01b27bcc5

Assinatura

DocuSigned by:

BRUNO BIANCHESSI

908A5212781C48B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 67.159.247.70

Registro de hora e data

Enviado: 06/08/2025 14:23:30

Visualizado: 06/08/2025 15:40:27

Assinado: 06/08/2025 15:41:01

CESAR LUIS STORCK

cesarluis@cfl.com.br

Diretor de Engenharia e Produção

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/07/2025 16:28:05

ID: 19908db6-44e3-4df8-a26d-1ea0ccb8cd97

DocuSigned by:

CESAR LUIS STORCK

8F1349CCF4FB43E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 170.233.230.232

Enviado: 06/08/2025 14:23:29

Visualizado: 06/08/2025 15:22:04

Assinado: 06/08/2025 15:22:42

Evelyn Chen Wu

evelyn.chen@virgo.inc

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/07/2025 15:12:23

ID: 6ed8a19e-9596-4f42-9032-881fb36c480c

Assinado por:

Evelyn Chen Wu

47F2CC8E91DA46C...

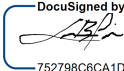
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.13.33.41

Enviado: 06/08/2025 14:23:29

Visualizado: 06/08/2025 15:13:00

Assinado: 06/08/2025 15:13:21

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Luciano Bocorny Correa luciano@cfl.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 06/08/2025 15:13:05 ID: 37a71c89-32da-42b4-9b1e-b056e7cfedea	DocuSigned by:  752798C6CA1D4C5... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 170.233.230.232	Enviado: 06/08/2025 14:23:30 Visualizado: 06/08/2025 15:13:05 Assinado: 06/08/2025 15:14:00
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Filipe Andrade Filipe.Andrade@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 06/08/2025 14:23:30
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	06/08/2025 14:23:31
Entrega certificada	Segurança verificada	06/08/2025 15:13:05
Assinatura concluída	Segurança verificada	06/08/2025 15:14:00
Concluído	Segurança verificada	06/08/2025 15:41:02
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO O

Aditamento à Escritura de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"), as partes:

(1) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria "S2", sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, bairro Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**"); e

(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**") e da Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 32**" e "**Custodiante**", respectivamente);

e, na qualidade de interveniente anuente:

(3) CFL INC PAR S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Bairro da Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, sem registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("**Junta Comercial**") sob o NIRE 43300065006, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Devedora**" ou "**Interveniente Anuente**").

A Emissora, a Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, de sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*", celebrado entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das debêntures, em 04 de julho de 2025, conforme aditado

nesta data ("**Debêntures**" e "**Escritura de Emissão**", respectivamente);

(B) em razão da emissão das Debêntures pela Devedora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Emissora, esta possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão ("**Créditos Imobiliários**");

(C) a Emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representar os Créditos Imobiliários das Debêntures, na forma escritural ("**CCI**"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e a Custodiante, em 04 de julho de 2025 ("**Escritura de Emissão de CCI**"), vinculando os Créditos Imobiliários como lastro de operação de securitização no âmbito da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão da Securitizadora, em série única ("**CRI**"), que serão distribuídos pelo Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Oferta**" e "**Resolução CVM 160**", respectivamente);

(D) foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, por meio do qual foi definida, em conjunto com a Devedora: (i) a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a Remuneração; e (ii) o exercício total da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI) ("**Procedimento de Bookbuilding**"); e

(E) as Partes desejam celebrar o presente aditamento à Escritura de Emissão de CCI, de forma a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 da Escritura de Emissão de CCI.

As Partes vêm, por meio deste "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural*" ("**Aditamento**"), e na melhor forma de direito, aditar a Escritura de Emissão de CCI, em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de CCI.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar os "Considerandos" da Escritura de Emissão de CCI, os quais vigorarão com as seguintes redações:

"CONSIDERANDO QUE, a Devedora emitirá 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, de sua 1ª (primeira) emissão ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**"), totalizando o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**"), observado que o referido valor poderia ter sido, mas não foi diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalentes, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.", celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Emissora, o Fiador (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e a Devedora, conforme aditado pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.", celebrado em 06 de agosto de 2025, entre a Emissora, o Fiador e a Devedora, ("**Escritura de Emissão de Debêntures**")";

CONSIDERANDO QUE, a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures ("**Créditos Imobiliários**"), com valor de principal de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de julho de 2025 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), observado o disposto na Cláusula 3.1 abaixo;

CONSIDERANDO QUE, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo) organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Procedimento de Bookbuilding**"), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a Remuneração (conforme abaixo definido); e (ii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), as Partes celebraram aditamento à presente Escritura de Emissão de

CCI.

[...]

CONSIDERANDO QUE a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, integrarão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão da Securitizadora, em série única ("**CRI**"), os quais serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, em regime de garantia firme de colocação com relação ao valor total inicial da emissão dos CRI, correspondente a R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A." ("**Termo de Securitização**"), observado que este valor foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em razão do exercício integral da Opção de Lote Adicional, totalizando R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430;"

2.2. As Partes resolvem alterar as Cláusulas 3.1 e 3.3.1 da Escritura de Emissão de CCI, a qual vigorará com a seguinte nova redação:

"3.1. Valor: O valor total da CCI será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures ("**Valor Total da Emissão da CCI**"), observado que o Valor Total da Emissão da CCI poderia ter sido ser diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalentes, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão). A fixação do Valor Total da Emissão da CCI foi objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI."

[...]

3.3.1. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures ("**Quantidade**"), em série única, observado que a Quantidade poderia ter sido diminuída em até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A fixação da quantidade de Debêntures foi objeto de aditamento à

presente Escritura de Emissão de CCI.”

2.3. As Partes resolvem, ainda, alterar o **Anexo I** da Escritura de Emissão de CCI, de forma a prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual passará a ser aquele transcrito no **Anexo A** ao presente Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão de CCI que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, sendo que eventuais termos e condições não expressamente alteradas por este Aditamento, estão sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Aditamento na versão consolidada da Escritura de Emissão de CCI, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

3.2. A Emissora e o Custodiante ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações que prestaram na Escritura de Emissão de CCI, as quais permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.2. Este Aditamento será celebrado eletronicamente com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos com relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, da qual as Partes declaram possuir total conhecimento. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, a validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

4.3. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em formato digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 06 de agosto de 2025.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]
[as assinaturas seguem na próxima página]

(Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural")

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Desisigned by
Assinado por: EVELYN CHEN WU 1389584778
CPF: 1389584778
DataHora da Assinatura: 08/08/2023 | 15:13:58 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES RFB v3
87F2C338F31C446C

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

Desisigned by
Assinado por: BRUNO BRANCHESSE 4188154833
CPF: 4188154833
DataHora da Assinatura: 08/08/2023 | 10:40:57 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES RFB v3
989A4D12791C4488

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Desisigned by
Assinado por: JOSE EDUARDO GOMES JUNGUEIRA 4238322830
CPF: 4238322830
DataHora da Assinatura: 08/08/2023 | 14:20:39 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB v2
82C4C58F15084838

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

Desisigned by
Assinado por: JULIANA ALMEIDA DE MEDEIROS 4890330688
CPF: 4890330688
DataHora da Assinatura: 08/08/2023 | 14:42:01 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES RFB v3
489F0806A3C7087F

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

CFL INC PAR S.A.

Desisigned by
Assinado por: CESAR LUIS STORCK 3670448019
CPF: 3670448019
DataHora da Assinatura: 08/08/2023 | 15:23:13 BRT
D: ICP-Brasil, OU: Videconferência
C: BR
Emissor: AC SingularID Multipla
8F15AEECF4F9431E

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

Desisigned by
Assinado por: LUCIANO SOCCORRY CORREA 7478370300
CPF: 7478370300
DataHora da Assinatura: 08/08/2023 | 15:15:58 BRT
D: ICP-Brasil, OU: CERTIFICADO DIGITAL
C: BR
Emissor: AC SingularID Multipla
7527860C4A4D4C

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

[Restante intencionalmente deixado em branco. Anexo A segue nas próximas páginas]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"), as partes:

(1) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**"); e

(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**") e da Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 32**" e "**Custodiante**", respectivamente);

e, na qualidade de interveniente anuente:

(3) CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("**Junta Comercial**") sob o NIRE nº 43300065006, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Devedora**" ou "**Interveniente Anuente**").

A Emissora, a Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE, a Devedora emitirá 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, de sua 1ª (primeira) emissão ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**"), totalizando o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**"), observado que o referido valor poderia ter sido, mas não foi diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalentes, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*",

celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Emissora, o Fiador (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e a Devedora, conforme aditado pelo *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A."*, celebrado em 06 de agosto de 2025, entre a Emissora, o Fiador e a Devedora, (**"Escritura de Emissão de Debêntures"**);

CONSIDERANDO QUE, a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures (**"Créditos Imobiliários"**), com valor de principal de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de julho de 2025 (**"Data de Emissão das Debêntures"**), observado o disposto na Cláusula 3.1 abaixo;

CONSIDERANDO QUE, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo) organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 (**"Procedimento de Bookbuilding"**), com a finalidade de definir (i) a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a Remuneração (conforme abaixo definido); e (ii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), as Partes celebraram aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora, diretamente e/ou pelas empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora, identificadas no Anexo I à Escritura de Emissão, comprometeu-se a utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo I à Escritura de Emissão (**"Empreendimentos Destinação"** e **"Destinação de Recursos"**, respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento) (**"Destinação dos Recursos"**);

CONSIDERANDO QUE a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, na categoria "S2", nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (**"Resolução CVM 60"**), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, com a emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, tem o interesse em emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral,

sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários das Debêntures, na forma escritural ("**CCI**"), por meio da celebração da presente Escritura de Emissão de CCI;

CONSIDERANDO QUE a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, integrarão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão da Securitizadora, em série única ("**CRI**"), os quais serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, em regime de garantia firme de colocação com relação ao valor total inicial da emissão dos CRI, correspondente a R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), observado que este valor foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em razão do exercício integral da Opção de Lote Adicional, totalizando R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**"), é instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Emissora para realizar a Oferta, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**");

CONSIDERANDO QUE fazem parte da Oferta, dentre outros, os seguintes instrumentos: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a **AL MARE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, na Rodovia José Carlos Daux, Km 5, nº 5.500, conjunto 408, Campeche A, Saco Grande, CEP 88.032-005, inscrita no CNPJ sob nº 14.548.891/0001-20 ("**SPE**") e a Emissora; **(vi)** o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Outras Avenças*", celebrado entre a SPE e a Emissora; **(vii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures

(conforme definido no Termo de Securitização); (viii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; **(ix)** os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e **(x)** quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente (todos, adiante designados, em conjunto, como "**Documentos da Operação**"); e

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

ISTO POSTO, formalizam, neste ato, o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão CCI**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Agente Fiduciário": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

"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 Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 702, Botafogo, CEP 22.250-911, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

"Anexos": Os anexos à presente Escritura de Emissão de CCI, cujos termos são parte integrante e complementar desta Escritura de Emissão de CCI, para todos os fins e efeitos de direitos;

"Assembleia Especial": A Assembleia Especial de Titulares de CRI na forma do Termo de Securitização;

"BACEN": O Banco Central do Brasil – BACEN;

"B3": A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;

"CCI": Tem o significado que lhe foi atribuído nos "Considerandos" desta Escritura de Emissão de CCI;

“**CRI**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Créditos Imobiliários**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Debêntures**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Dia(s) Útil(eis)**”: Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento, qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como (i) feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no Estado de São Paulo; (ii) feriados municipais no município de Porto Alegre e estaduais no Estado do Rio Grande do Sul e (iii) feriados municipais no município de Florianópolis, e estaduais no Estado de Santa Catarina;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**IPCA**”: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;

“**Devedora**” ou “**Interveniente Anuente**”: A **CFL INC PAR S.A.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Procedimento de Bookbuilding**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Securizadora**” ou “**Emissora**”: A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Sistemas de Negociação**”: A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação da CCI;

“**Termo de Securitização**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI; e

“**Titular da CCI**”: O titular da CCI a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor: O valor total da CCI será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures ("**Valor Total da Emissão da CCI**"), observado que o Valor Total da Emissão da CCI poderia ter sido ser diminuído em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalentes, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão). A fixação do Valor Total da Emissão da CCI foi objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.2. Data de Emissão da CCI: 15 de julho de 2025 ("**Data de Emissão da CCI**").

3.3. Quantidade: Será emitida, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários correspondentes às Debêntures.

3.3.1. Foram emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures ("Quantidade"), em série única, observado que a Quantidade poderia ter sido diminuída em até 40.000 (quarenta mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A fixação da quantidade de Debêntures foi objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Série e Número: A presente emissão será realizada em 01 (uma) série, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Forma: A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.6. Prazo e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, está especificado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI será calculada e cobrada de acordo com as taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação nos Sistemas de Negociação.

3.8.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação dos patrimônios separados dos CRI.

3.8.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá fornecer à Custodiante todas as informações necessárias para efetivar a troca de titularidade, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.8.3. Para comunicação à Custodiante a que se refere a Cláusula 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

3.8.4. O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou da Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

3.8.5. A identificação do Titular da CCI será realizada pela Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Custodiante.

3.9. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser depositados pela Devedora e/ou por outras sociedades integrantes do seu grupo econômico agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 97597-2, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("**Conta da Securitizadora**").

3.9.1. Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, enquanto depositados na Conta da Securitizadora e na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), serão computados e integrarão o lastro da CCI e, conseqüentemente, dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e da Conta da Securitizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("**Medida Provisória 2.158-35**"). Neste sentido, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Debêntures e a Conta da Securitizadora:

- (a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("**Patrimônio Separado**");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade do CRI;
- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da sua manutenção e administração;

(d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35;

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

(f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I.

3.11. Remuneração e Pagamento: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, a CCI, bem como a remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI serão calculados e cobrados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.12. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.13. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária: Poderá haver resgate antecipado ou amortização extraordinária da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado, ou resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.14. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Vencimento Final: A CCI terá vencimento final conforme indicado no Anexo I deste instrumento.

3.16. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos imóveis, descritos e individualizados no Anexo VI ao Termo de Securitização e no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI.

3.17. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

3.18. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

3.19. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E SUBSTITUIÇÃO DA CUSTODIANTE

4.1. Negociação da CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por ela representados, desde que observados igualmente os termos e restrições do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e da Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior, caso assim determinado por qualquer autoridade judicial ou administrativa.

4.3. Substituição da Custodiante: A Emissora poderá substituir a Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da Assembleia Especial.

4.3.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.3 acima, a Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5. DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade da Devedora todas as despesas relativas ao registro e à custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive nos Sistemas de Negociação, nos termos do Termo de Securitização.

5.2. Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e à oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre o lastro dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo,

com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3. Remuneração da Custodiante: A remuneração da Custodiante é composta da seguinte forma:

- (i) será devida, pela prestação de serviço de registro da CCI na B3 parcela única de implantação 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 Úteis contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) será devida, pela prestação de serviço de custódia da CCI: (a) parcela de implantação 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 Úteis contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas mensais de R\$ R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

5.3.1. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada 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.

5.3.2. As parcelas citadas no item (ii) da Cláusula 5.3 acima, serão acrescidas de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3.3. 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.

5.3.4. Em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à 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 está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".

5.3.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, exclusivamente por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado dos CRI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

5.3.6. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

5.4. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela do item (ii) (a) da Cláusula 5.3 acima será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

5.5. Será constituído, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, um fundo de despesas na Conta da Securitizadora com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação ("**Fundo de Despesas**"). O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios sempre que for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.6. Sempre que solicitado pela Devedora e/ou pela Custodiante, a Securitizadora, como administradora do Patrimônio Separado, deve apresentar os comprovantes de despesas incorridas pelo Fundo de Despesas em até 3 (três) Dias Úteis da solicitação. Adicionalmente, a Securitizadora deve prestar contas anualmente da utilização do Fundo de Despesas, no termo da regulamentação aplicável.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações da Custodiante: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

6.1.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo depósito e lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações contidas no Anexo I, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no Sistema de Negociação da B3, bem como por: (i) guarda digital da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia

da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada; e (v) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.2. A Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora ou da Devedora, que desde já se obrigam 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.

6.1.3. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, conforme aplicável, por meio de planilha, no formato "excel", conforme layout solicitado pela Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento da CCI na B3, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora à Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 -São Paulo – SP

Telefone: (11) 3320-7474

At.: Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Se para a Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

(iii) Se para a Devedora:

CFL INC PAR S.A.

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008

Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001

Porto Alegre/RS

At.: Luciano Bocorny Correa e Lenita Teixeira de Almeida Campos

Tel.: (51) 3018-6500

E-mail: luciano@cfl.com.br; lenita.campos@cfl.com.br; rafael.fontoura@cfl.com.br; frederico.bernardi@cfl.com.br; juliano.bomfim@cfl.com.br

7.2.1. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

7.2.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://atendimento.virgo.inc>).

7.2.3. A mudança de seus dados pelas Partes deverá ser comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

7.2.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas

ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

7.2.5. Para fins deste instrumento, “VX Informa”, significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“**Código de Processo Civil**”) e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.5. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros

7.6. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.7. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.8. Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais

documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.9. A atuação da Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

7.10. A Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.11. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; (iv) se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão; ou, ainda (v) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

7.12. Assinatura Eletrônica. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

7.12.1. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em

local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

8. LEI APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

[FIM DA CONSOLIDAÇÃO. O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO. SEGUEM ANEXOS À CONSOLIDAÇÃO.]

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 15 de Julho de 2025				
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207							
COMPLEMENTO	16º andar, Conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: CFL INC PAR S.A.							
CNPJ/MF: 08.117.803/0001-32							
ENDEREÇO: Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825							
COMPLEMENTO:	Conj. 1008	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	91.330-001
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 04 de julho de 2025 entre a CFL INC PAR S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91.330-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.117.803/0001-32, e na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (“Junta Comercial”) sob o NIRE nº 43300065006 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), por meio do qual							

foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da 1ª (primeira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“ Debêntures ”), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.						
5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Corresponderá a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários, decorrentes das Debêntures, qual seja, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).						
6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:						
Empreendimento Lastro e Proprietário	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
<u>Empreendimento:</u> Oceana <u>Proprietário:</u> Al Mare Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	Alameda César Nascimento, nº 200, Jurerê, Florianópolis, Santa Catarina	25.594	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, SC	Não	Não	Sim
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO						
7.1. PRAZO				Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.616 (mil seiscentos e dezesseis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2029.		
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO				O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 109,00% (cento e		

	nove por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, <i>over extra</i> grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), conforme definida no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (“Remuneração”).
7.3. DATA DE VENCIMENTO	17 de dezembro de 2029
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês. Os encargos moratórios incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em

	todos os casos, das Debêntures, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão (" <u>Datas de Pagamento da Remuneração</u> ").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há. Não obstante, as Debêntures contam com (i) garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelo Fiador, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: C6BD5841-6CA0-4DB7-87FA-86F6CE9F2BF8

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI CFL - Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI (Resultado...

Cliente - Caso: 0

Envelope fonte:

Documentar páginas: 28

Assinaturas: 6

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

André Mouaccad Filho

Assinatura guiada: Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Itaim Bibi

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

amfilho@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 2804:14c:62:21c

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: André Mouaccad Filho

Local: DocuSign

06/08/2025 14:25:40

amfilho@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

BRUNO BIANCHESSI

bruno.bianchessi@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 31/07/2025 11:38:32

ID: 492b5b94-9f96-4865-b6c9-9cf01b27bcc5

Assinatura

DocuSigned by:

BRUNO BIANCHESSI

908A5212781C48B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 67.159.247.70

Registro de hora e data

Enviado: 06/08/2025 14:39:16

Visualizado: 06/08/2025 15:32:06

Assinado: 06/08/2025 15:40:11

CESAR LUIS STORCK

cesarluis@cfl.com.br

Diretor de Engenharia e Produção

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/07/2025 16:28:05

ID: 19908db6-44e3-4df8-a26d-1ea0ccb8cd97

DocuSigned by:

CESAR LUIS STORCK

8F1349CCF4FB43E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 170.233.230.232

Enviado: 06/08/2025 14:39:15

Visualizado: 06/08/2025 15:22:56

Assinado: 06/08/2025 15:23:21

Evelyn Chen Wu

evelyn.chen@virgo.inc

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/07/2025 15:12:23

ID: 6ed8a19e-9596-4f42-9032-881fb36c480c

Assinado por:

Evelyn Chen Wu

47F2CC8E91DA46C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.13.33.41

Enviado: 06/08/2025 14:39:15

Visualizado: 06/08/2025 15:13:42

Assinado: 06/08/2025 15:14:04

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
José Eduardo Gamboa Junqueira jej@vortex.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G3 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 06/08/2025 14:53:07 ID: db256d36-7309-4945-be6f-541621ca5ead	DocuSigned by:  82CAE08FF53B4E9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.233.78	Enviado: 06/08/2025 14:39:14 Visualizado: 06/08/2025 14:53:07 Assinado: 06/08/2025 14:59:43
JULIANA MARIA DE MEDEIROS jmm@vortex.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 06/08/2025 14:42:11 ID: 0d61cda4-9905-4871-825d-ac56d2232436	DocuSigned by:  40BF0900BAC74F5... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.224.99	Enviado: 06/08/2025 14:39:16 Visualizado: 06/08/2025 14:42:11 Assinado: 06/08/2025 14:43:06
Luciano Bocorny Correa luciano@cfl.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 06/08/2025 15:14:44 ID: ed8e7203-a830-4cb0-a76b-5199af9e4d86	DocuSigned by:  752798C6CA1D4C5... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 170.233.230.232	Enviado: 06/08/2025 14:39:15 Visualizado: 06/08/2025 15:14:44 Assinado: 06/08/2025 15:16:12
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	06/08/2025 14:39:17
Entrega certificada	Segurança verificada	06/08/2025 15:14:44
Assinatura concluída	Segurança verificada	06/08/2025 15:16:12
Concluído	Segurança verificada	06/08/2025 15:40:12
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

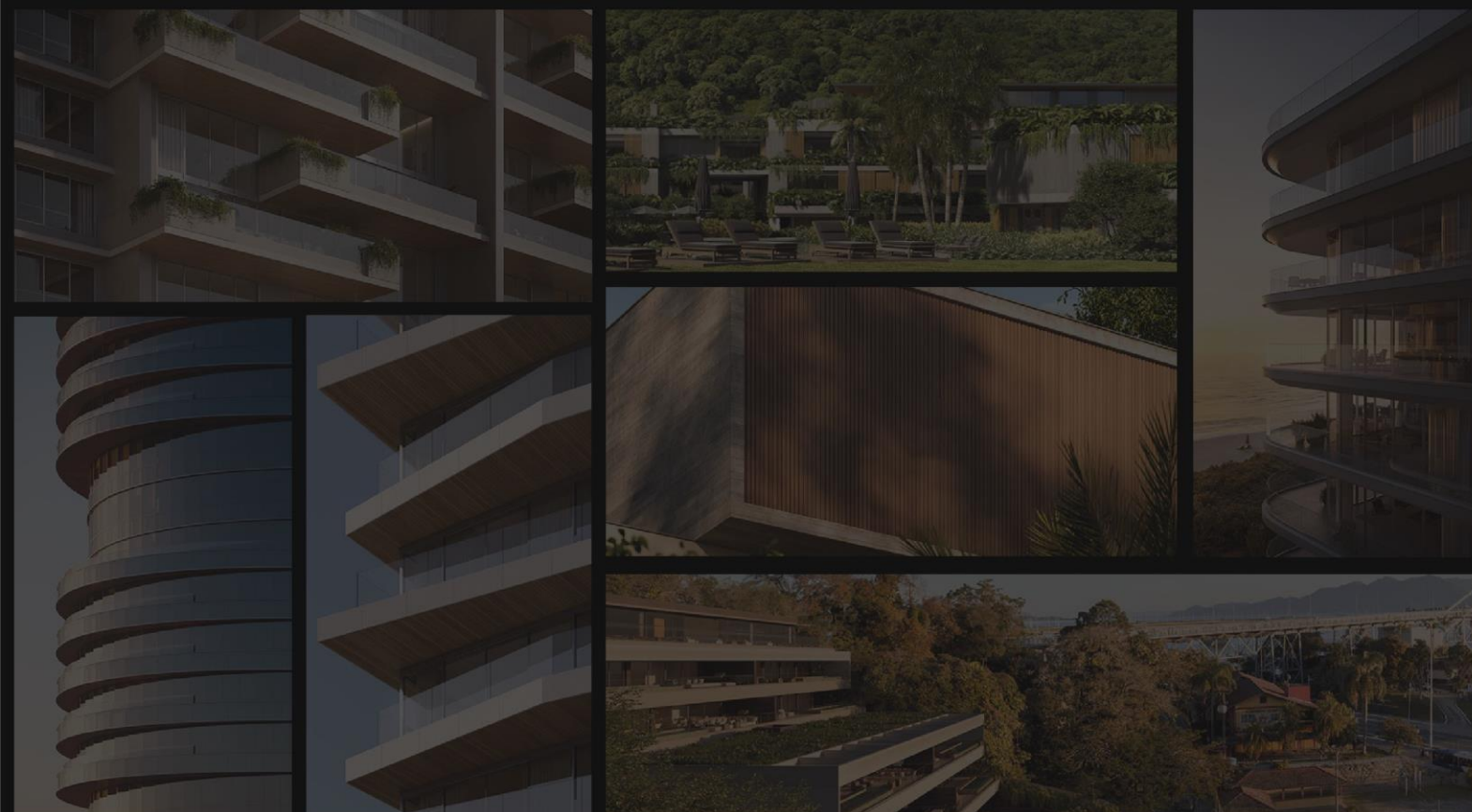
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.



CFL

PROSPECTO **DEFINITIVO**

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 281ª
(DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

CFL INC PAR S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS